



Ophéa
EUROMÉTROPOLE
HABITAT
STRASBOURG

100 ans de vie commune

hier aujourd'hui demain

Réinventer la modernité

L'histoire de nos 100 ans

Visions d'avenir



SALAH KOUSSA,
PRÉSIDENT D'OPHÉA

Cent ans après...

De mes années de jeunesse dans le quartier de HautePierre, j'ai gardé une conviction : une société n'a d'avenir que si elle est empreinte d'humanité, d'égalité et de solidarité. Chez Ophéa, nous portons ces valeurs depuis cent ans. Lorsque Jacques Peirotes, notre premier président, a institué l'Office public d'habitations à bon marché. Bâtitteur visionnaire, il a incarné la mission historique de l'Office quand il fallait garantir un toit aux foyers modestes.

« Cet anniversaire que nous célébrons, c'est bien sûr une ode à ce riche passé. Mais c'est aussi un moment unique pour réaffirmer ce que nous sommes. »

Ophéa a traversé ces décennies - parfois turbulentes, toujours passionnantes - sans jamais renier sa vocation ni renoncer à ses ambitions. Cet anniversaire que nous célébrons, c'est bien sûr une ode à ce riche passé. Mais c'est aussi un moment unique pour réaffirmer ce que nous sommes.

Pionnier dans les programmes de construction et d'aménagement, Ophéa a toujours été également à l'avant-garde des questions sociales. Car loger n'est pas seulement bâtir. Il s'agit aussi d'accompagner, d'intégrer, d'impliquer. Cette vision est encore plus essentielle aujourd'hui, alors que l'urgence écologique se double d'une crise sociale. Nous entendons chaque

jour l'émotion des locataires et de leurs représentants nous décrivant la montée de la précarité et de l'exclusion qui nuit à un projet de société juste. Toutes nos énergies sont disponibles pour gommer ces inégalités et permettre à chacun de construire sa vie.

Les équipes d'Ophéa n'ont jamais manqué d'initiative ni d'engagement, à la fois pour perpétuer un héritage historique et inventer de nouveaux services pour agir au plus près des locataires. Elles ont montré qu'elles étaient capables de s'adapter aux nouvelles règles, aux nouvelles technologies et aux exigences de l'époque, tout en restant fidèles à des valeurs profondes.

Hier, aujourd'hui et demain, le locataire est au cœur de notre action et la qualité de nos services notre seule boussole. C'est ce qui anime nos 430 collaborateurs et nos 80 métiers dans le droit fil de nos précurseurs.

C'est aussi ce qui nous lie à nos partenaires, qu'ils soient politiques ou institutionnels, artisans ou industriels. L'histoire d'Ophéa, que vous vous apprêtez à découvrir ou à redécouvrir dans ce livre, raconte cette œuvre humaine, sociale et collective. En cette année incroyable, où Strasbourg est Capitale mondiale du livre, nous sommes fiers de contribuer, à notre échelle, à cet événement prestigieux qui donne une résonance particulière à notre ouvrage. Cent ans après, à nous d'en écrire les prochaines pages.



h
n
i
e
r

Partie 1



L'histoire de nos 100 ans

Ophéa, un siècle d'idées neuves
pour le logement et la ville



1923
1945

Les conquêtes d'un modèle

DÈS LES PREMIERS PROGRAMMES LANCÉS EN 1923, FACE À L'URGENCE DE BÂTIR, UNE POLITIQUE AUDACIEUSE DU LOGEMENT SOCIAL PREND CORPS À STRASBOURG. ENTRE HÉRITAGE ET ESPRIT D'AVANT-GARDE. UN ÉLU VISIONNAIRE EST EN PREMIÈRE LIGNE.

P longer dans le récit des 100 ans d'Ophéa, c'est d'abord revisiter les soubresauts de l'histoire de notre région, pointer des personnalités qui ont façonné la ville, valoriser des métiers qui incarnent depuis l'origine une mission et des engagements. La tentation est grande, en regardant 100 ans en arrière, de voir les choses de façon muséale et semblant dater d'un autre temps. Mais en observant de plus près, on remarque aussi ce qui ne change pas. En l'occurrence, la permanence d'un esprit de continuités et d'innovations qui n'a cessé d'inspirer la politique du logement social à Strasbourg. Nous voici donc à la seconde moitié du XIX^e siècle, période pendant laquelle le mouvement de l'habitat social creuse son lit et trouve de nombreux partisans. C'est le temps des précurseurs, marqué par la force innovatrice de figures influentes qui vont poser les bases de ce qui

constitue encore aujourd'hui l'armature du logement social et du système d'aide à la construction. Il est habituel de faire coïncider la politique du logement en France avec la loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des logements insalubres. De fait, il s'agit de la première intervention de l'État pour tenter de remédier à des conditions d'habitation dramatiques. Certes, les effets de cette loi resteront limités mais avec elle, l'idée que les autorités doivent s'impliquer dans la question sociale fera son chemin. Napoléon III en est l'un des principaux défenseurs, allant jusqu'à consacrer une partie de sa fortune personnelle à l'édification des premiers logements ouvriers à Paris.

Cage d'escalier de la Cité
Louis Loucheur. 1931

Le cadre législatif est en place, les fondations sont terminées.

Mais en ces temps de révolution industrielle, c'est à l'initiative privée que revient l'essentiel de la production de logements destinés aux ouvriers, entre patronat paternaliste, organismes caritatifs et philanthropiques. La dynamique de construction s'organise entre 1885 et 1894. Banquiers et patrons de plusieurs villes françaises créent les premières grandes sociétés immobilières à vocation sociale. Ils se réunissent à Paris en 1889 dans le cadre de L'Exposition universelle, sous l'appellation d'habitations à bon marché (HBM), avant la création l'année suivante de la Société Française des HBM. Sa vocation : être un centre d'information, un groupe de pression, une agence de renseignement et une pourvoyeuse de plans, de baux, de modèles et de statuts pour les sociétés d'habitation. De 1894 à 1912, le système français du logement social pose ses fondements institutionnels. En effet, les principaux promoteurs du mouvement des HBM souhaitent le consolider en lui donnant un cadre juridique et en y impliquant, d'abord modérément, les pouvoirs publics. En 1892, Jules Siegfried - député-maire du Havre - dépose un projet de loi qui prévoit la possibilité pour la Caisse des Dépôts et Consignations et les Caisses d'Épargne de prêter des fonds aux organismes d'HBM. La loi Siegfried est promulguée le 30 novembre 1894. C'est un texte purement incitatif, mais tout y est en potentialité. Il constitue le socle législatif sur lequel va se développer une politique du logement social en France. Le dispositif que la loi crée est destiné à encourager l'accession à la propriété des ménages salariés. Il intègre, en particulier, des exonérations fiscales pour les sociétés de construction et les futurs propriétaires.

D'une nationalité à l'autre

La guerre de 1870 est une déchirure. Elle débouche sur le traité de Francfort du 10 mai 1871 qui scelle l'annexion de l'Alsace - Moselle au Reich, entraînant la population dans une turbulence nationaliste. Elle durera jusqu'en 1918. L'Alsace devient alors une terre d'Empire et ses habitants des ressortissants allemands. L'avènement du nouveau siècle coïncide avec un nouvel essor économique. L'Alsace est intégrée à la dynamique de croissance du Reichsland.

Cité meurtrie par les combats d'août 1870, Strasbourg est promue au rang de vitrine du nouveau régime. C'est l'époque des grandes expressions architecturales et des mutations urbaines, des allées de prestige, de l'Hôtel des Postes et du Palais universitaire. Un âge d'or pour les entrepreneurs et les travaux publics.

Ce quartier impérial, resté quasi intact à travers l'histoire, représente aujourd'hui un ensemble architectural unique : la Neustadt - la ville nouvelle - classée depuis 2017 au patrimoine mondial de l'Unesco. Pendant toute cette période, les autorités municipales n'auront de cesse de porter une attention soutenue à la question du logement à bon marché, notamment pour faire face aux besoins de la population, mais aussi d'apporter des solutions à l'habitat défectueux et insalubre.

La loi Siegfried, la première pierre de l'édifice

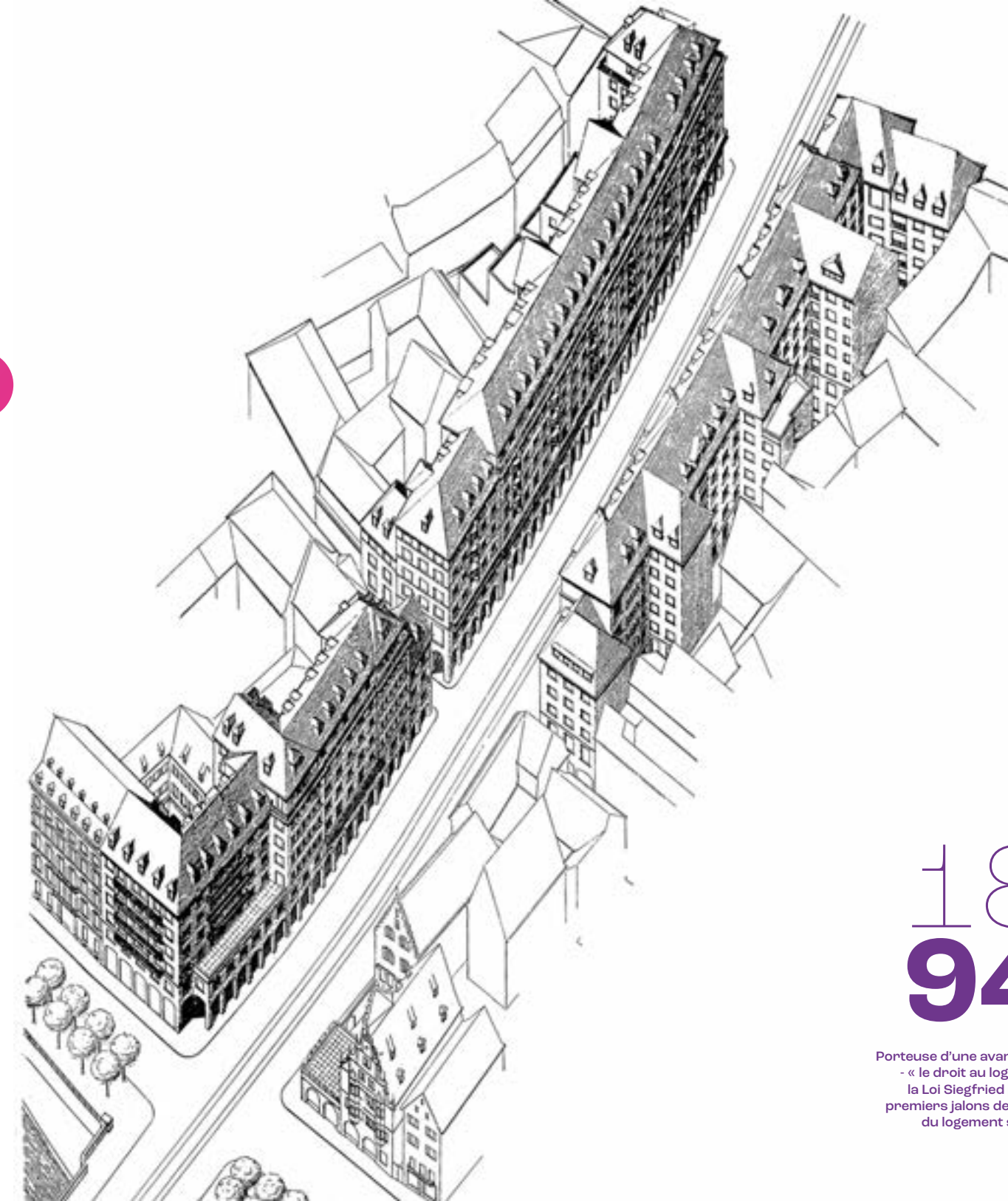
Jules Siegfried (1837-1922) est l'un des principaux promoteurs du mouvement des Habitations à bon marché. Industriel et député d'origine alsacienne, le maire du Havre est aussi un philanthrope intéressé par la question sociale qu'il aborde dans une dynamique teintée de charité chrétienne et de paternalisme. En 1892, il dépose un texte qui affirme l'urgence et le caractère inéluctable de la construction d'habitations à bon marché. Après maintes discussions, le projet est adopté et promulgué le 30 novembre 1894. C'est la première pierre de l'édifice qui vise à encourager l'accession à la propriété des ménages salariés. Le dispositif novateur introduit des exonérations fiscales et une assurance garantissant le paiement des annuités en cas de décès.

D'autres lois vont renforcer cet arsenal législatif. Ainsi, la loi Strauss en 1905 autorise les communes et les départements à venir en aide aux sociétés d'HBM en apportant des terrains et en octroyant des prêts. En 1908, la loi Ribot institue les sociétés de crédit immobilier pour faciliter l'accession à la petite propriété. La loi Bonnevey de 1912 complète le dispositif en créant les offices publics communaux et départementaux d'HBM. Ils ont pour mission l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres régis par la loi de 1906, l'assainissement de logements existants et la création de cités-jardins et de jardins ouvriers. À la veille de la Première Guerre mondiale, le marché du logement en France est géré par une centaine de sociétés anonymes, 170 sociétés coopératives, 72 crédits immobiliers et 2 offices publics d'HBM. Le cadre législatif est en place. Les fondations sont terminées. Les opérations se multiplient, aussi bien en locatif qu'en accession à la propriété, en individuel qu'en collectif. En France, près de 40 000 logements HBM sont construits.

Le retour à la paix est synonyme d'une intense activité de construction à Strasbourg : il faut créer 4 000 logements en quelques années.

La Première Guerre mondiale stoppe net ce processus d'innovation. Les nations sombrent dans la boue et le sang des tranchées. Les ravages du conflit - 450 000 habitations sont détruites - aggravent la pénurie de logements qui frappe durement les villes françaises. Après quatre années d'intenses destructions, le retour à la paix est synonyme à Strasbourg d'une grande activité de construction et d'un formidable essor. Un homme va peser sur le cours de l'histoire : Jacques Peirotes, le député-maire socialiste de Strasbourg. Promoteur d'une vision urbaine et sociale de la ville, doué d'un esprit à la fois de continuité et

d'innovation, il sera surtout un élu visionnaire en matière d'urbanisme et de logement social. C'est sous son mandat qu'est créé en janvier 1923, l'Office public d'habitations à bon marché. Au lendemain de la Première Guerre mondiale, la tâche est immense. Dans son rapport au conseil municipal, l'adjoint Jean Keppi souligne que la ville a besoin de construire 4 000 logements en quelques années. Le logement accessible devient alors une nouvelle conquête sociale. Pour la première fois, l'idée du droit au logement est évoquée. Les chantiers sont partagés entre les organismes de logements populaires déjà existants et le nouvel Office public d'habitations à bon marché. En fait, de nombreux projets sont déjà engagés, portés notamment par la Société coopérative de logements populaires de Strasbourg. Créée en 1899, à l'initiative de la ville de Strasbourg et de son maire Otto Back, la SOCOLOPO est la plus ancienne coopérative de location en France. Elle construit plus de 1 150 logements entre 1900 et 1914. Parmi les programmes, figurent des réalisations remarquables comme la construction de la cité Spach en 1903 et le projet de cité-jardin du Stockfeld, destinées à accueillir les « délogés » de la Grande Percée. Le talent de Jacques Peirotes est de savoir préserver, consolider et développer l'héritage d'une œuvre urbanistique municipale considérable comportant plusieurs pièces maîtresses : le plan d'extension urbaine de la Neustadt, considéré comme l'une des plus grandes réussites de l'urbanisme moderne en Europe, l'invention et l'exercice réel du droit local, l'émergence du modèle des cités-jardins. Peirotes est ainsi l'homme de la continuité, maintenant et adaptant le cadre législatif français durant l'entre-deux-guerres tout autant que l'auteur d'un important travail prospectif en matière d'urbanisme qui manquera les années 1920. Sous son impulsion, l'Office public d'habitations à bon marché ne se limite pas à la construction de logements sociaux. Il se pose aussi en moteur de l'aménagement urbain.



18
94

Porteuse d'une avancée majeure
- « le droit au logement » -
la Loi Siegfried pose les
premiers jalons de la politique
du logement social.

19
23

Le maire Jacques Peirottes crée l'Office public d'habitations à bon marché de la ville de Strasbourg.

19
25

Les premiers programmes lancés par l'Office investissent la Neustadt.



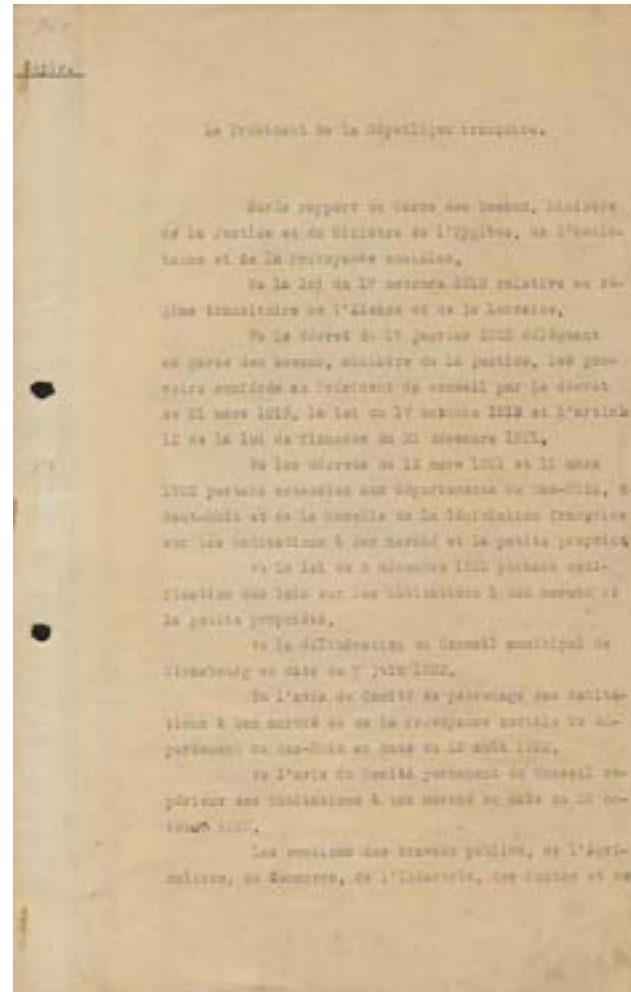
Maisons individuelles de la cité-jardins Ungemach, au bord de l'eau. Architectes Paul de Rutté et Jean Sorg

Dans l'action et dans la décision, le duo Peirottes - Weeber fait merveille. Le sens du collectif est partagé.

En 1923, l'Exposition internationale qui célèbre le centenaire de Louis Pasteur est le cadre d'un Congrès International d'Urbanisme et d'Hygiène Municipale. L'événement réunit à Strasbourg les grandes figures de l'urbanisme comme Raymond Unwin et Le Corbusier, alors tout jeune architecte. C'est l'occasion d'exposer des projets tels que ceux rendus pour le concours de la cité Ungemach et de questionner le développement urbain de Strasbourg en transformant notamment en ceinture verte les fortifications qui entourent la ville. L'extension de Strasbourg pour absorber le développement au cours du demi-siècle à venir est actée. Les projets affluent. L'industrie est affirmée comme moteur de l'urbanisation. La ville s'étend vers la Plaine des Bouchers. Elle est ponctuée de parcs et d'espaces verts. Les projets intègrent l'implantation de cités-jardins à proximité des zones industrielles et prévoient déjà l'aménagement de quartiers résidentiels à l'Esplanade et la création d'un quartier d'affaires.

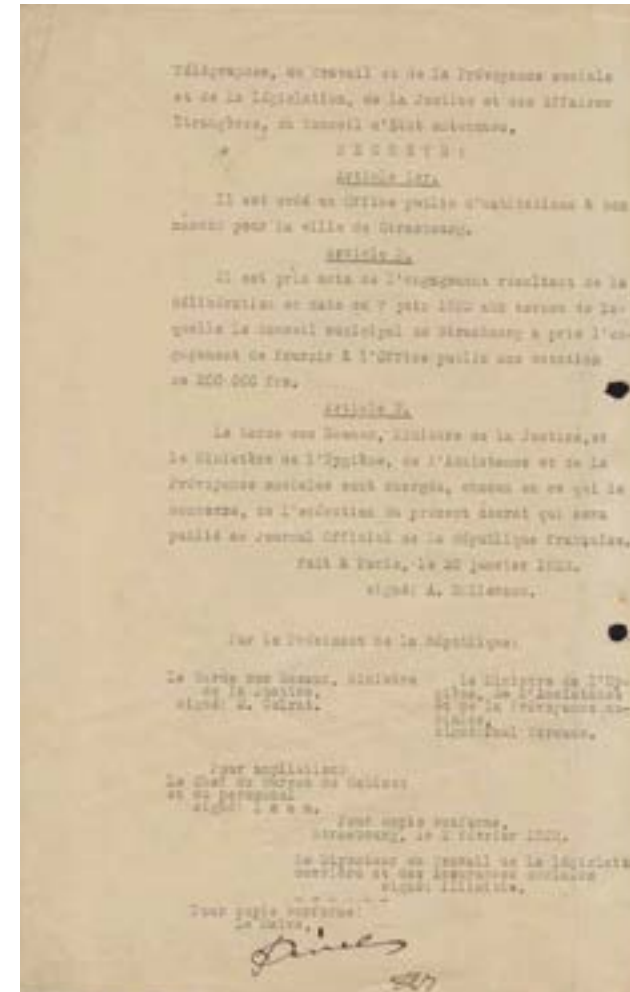


Jacques Peirottes, président de l'Office de 1923 à 1935



Décret de création de l'Office d'habitations à bon marché de Strasbourg du 20 janvier 1923.

De 1923 à 1929, l'activité de l'Office public d'habitations à bon marché est intense et efficace. La production de logements sociaux est placée sous la double tutelle de Jacques Peirottes, président, et d'Arthur Weeber, secrétaire administratif de l'Office. Ce sera leur combat pour une justice sociale et cet engagement de tous les instants sera leur première boussole. Dans l'action et dans la décision, le duo fait merveille. Le sens du collectif est partagé. Dès le départ, via une convention passée avec la ville, les deux hommes décident



de confier l'élaboration des projets et la direction des travaux aux services municipaux. L'architecte de la ville, Paul Dopff, en assure la responsabilité. C'est lui qui est ainsi à l'origine de la conception de la grande majorité des habitations à bon marché durant cette période, prenant soin de conserver de vastes espaces verts et d'insérer les volumes bâtis dans le tissu urbain existant.

16 rue des Bateliers, là où tout a commencé

Quelques mois après le décret présidentiel du 20 janvier 1923 qui officialise sa création, l'Office public d'habitations à bon marché de la ville de Strasbourg organise la première réunion du conseil d'administration, le 13 décembre 1923, sous la présidence du maire Jacques Peirottes. Après sa mise en place administrative et sa « dot municipale » - 200 000 francs de fonds de roulement accordés par avance - il est temps pour l'Office d'installer ses équipes et de passer à l'action. En décembre 1924, il établit son siège au rez-de-chaussée d'un immeuble municipal à Strasbourg, 16 rue des Bateliers, moyennant un loyer annuel de 2 400 francs. Rapidement à l'étroit dans ses locaux historiques, l'Office déménage quelques années plus tard rue de Genève. Il y restera près de 90 ans avant d'intégrer en 2013 son siège actuel au Heyritz.

BÂTISSEURS

LES

JACQUES PEIROTÉS

Le fondateur

La vie et l'œuvre du député-maire de Strasbourg Jacques Peirotes (1869-1935) se confondent avec l'histoire de l'Office public d'habitations à bon marché qu'il a présidé jusqu'à sa mort. À la fois fondateur, bâtisseur et novateur, il est aussi un homme de compromis. Il n'hésitait pas à faire bloc avec des familles politiques différentes de la sienne pour répondre à « la crise de l'habitation » comme il l'a lui-même définie et mettre le logement au cœur des enjeux de société.

ARTHUR WEEBER

L'homme du réseau

Entré dans l'administration municipale de Strasbourg en 1906, Arthur Weeber est nommé secrétaire du nouvel Office municipal du logement. En 1923, le maire Jacques Peirotes le charge de mettre en place l'Office public d'habitations à bon marché de la ville de Strasbourg. Il en devient le directeur en 1924. Homme d'influence et de réseaux, œuvrant également à la création du Crédit immobilier d'Alsace, Arthur Weeber va ainsi diriger la construction de plus de 3 000 nouveaux logements jusqu'en 1939. « Nous étions pleinement à la tâche, nous inventions » raconte le brillant dirigeant. Les années de guerre et d'occupation mettent en lumière son engagement au service des évacués, réfugiés et expulsés alsaciens à Périgueux. Après la libération, il reprend la direction de l'Office jusqu'à sa retraite en 1960 pour mener à bien de grands programmes. Toujours avec sérieux et efficacité.

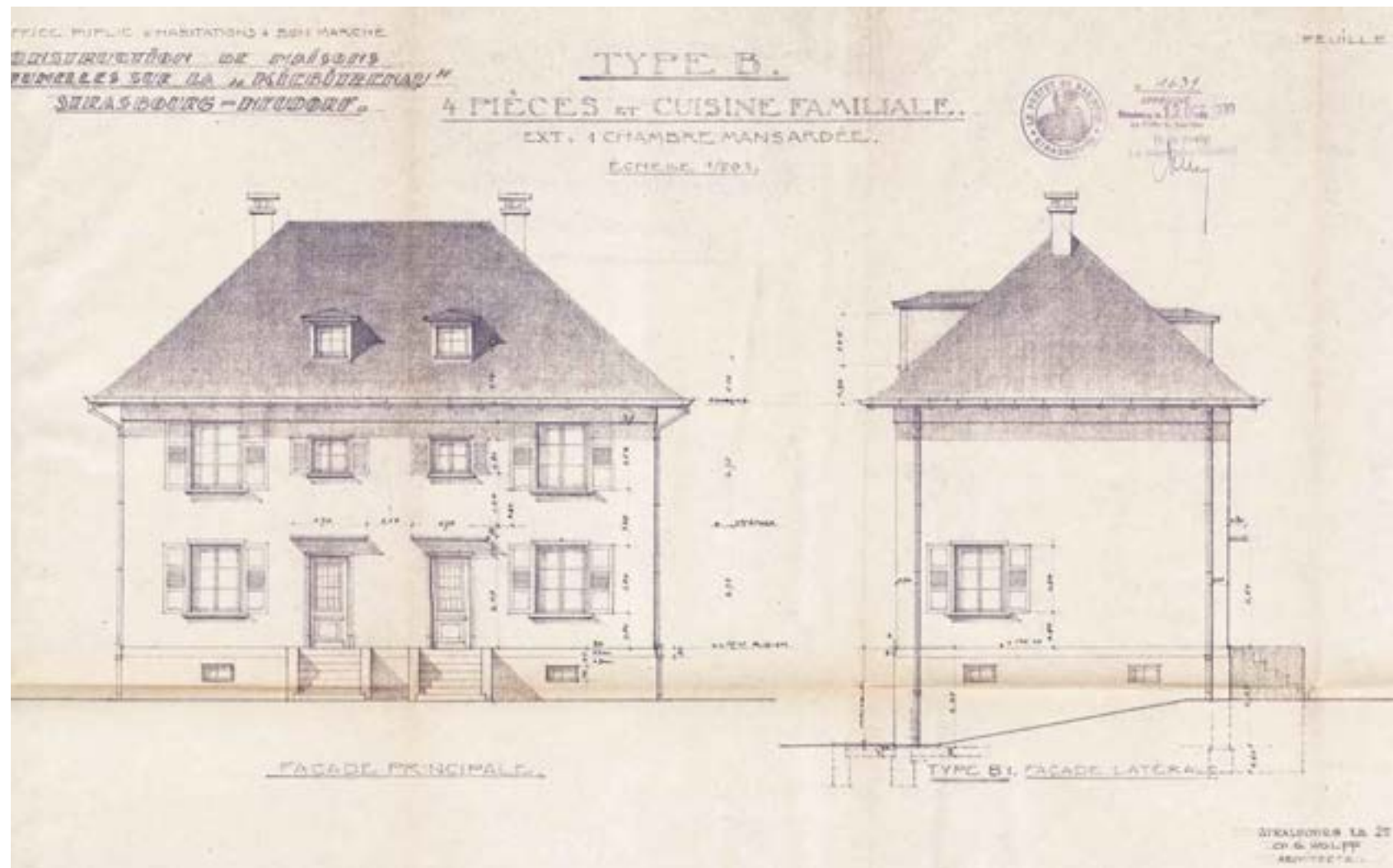
PAUL DOPFF

Architecte inspiré

Formé à Karlsruhe et à Munich, Paul Dopff, est l'inspirateur des projets de l'Office public d'habitations à bon marché. Il a été recruté par le grand Fritz Beblo au Stadbauamt - service d'architecture - de Strasbourg en 1911. Pendant plus de trente ans, cet architecte en chef de la Ville de Strasbourg a dessiné une succession de grands immeubles, imposants par leurs masses bien proportionnées, à la fois sobres et élégants dans leurs formes. Pour Paul Dopff, la création n'est pas un vain mot. Avec le même soin, il a su traiter le tracé des allées, les ceintures de verdure. Avec la même habileté, il a imaginé l'aménagement des intérieurs dotés de grands volumes. Outre la dimension sociale des logements, c'est l'articulation des constructions, avec les enjeux urbains et stratégiques, qui signe les années Dopff-Peirotes. Prolongeant l'œuvre de Beblo - il réalise le cimetière Nord et le cimetière Sud de Strasbourg - Paul Dopff va aussi bâtir de nombreux édifices scolaires comme l'école du Stockfeld (1934), l'école de la Musau (1934) ou encore l'école du Rhin (1938).

Les cités-jardins, laboratoires d'un nouvel urbanisme

Quand urbanistes et architectes viennent au chevet des villes. Dans les années 1920, à l'intensité de la demande de logement, fait écho une offre de plus en plus anarchique. La prolifération des lotissements impose de nouvelles règles. Le concept des cités-jardins fait son chemin. Son origine prend sa source dans l'œuvre d'Ebenezer Howard. Pour cet urbaniste britannique, théoricien des cités-jardins, il faut réconcilier la ville et la campagne, afin d'assurer le confort des habitants. Il rejette l'idée d'une ville monumentale pour les élites au profit d'un urbanisme social. La cité-jardin doit, selon lui, concilier une vision planifiée du développement urbain avec une conception précise de l'architecture des maisons, toutes individuelles et entourées de jardins. Sous l'impulsion d'architectes modernistes comme Eugène Beaudouin, les cités-jardins essaient entre 1920 et 1939. À Strasbourg, le modèle est décliné à la Kibitzenau où est construite la Cité des oiseaux. L'Office public d'habitations à bon marché reprend le principe des petits pavillons accolés et dotés d'un jardin pour conjuguer les avantages de la ville et de la campagne. Des maisons destinées à être cédées à des familles peu fortunées dans les conditions prévues par la loi Louis Loucheur du 13 juillet 1928. La Cité des oiseaux, qui tire son nom des rues environnantes - rue des Mouettes, rue du Héron, rue des Perdreaux, rue de la Buse, rue de l'Épervier - signe le programme d'accession sociale proposé par l'Office d'habitations à bon marché de la ville de Strasbourg.



Construction de maisons jumelles pour la cité de la Kibitzenau : maison type. Architecte Charles Wolff. 1930

La politique de construction menée tambour battant par l'Office trouve son apogée en 1933.

Dès 1925, l'Office précise ses objectifs : construire 2 000 logements au cours des six ans à venir. La même année, pas moins de 255 logements sociaux sont construits et livrés sur l'avenue de la Forêt-Noire, Cité Jean Dollfus, et sur le boulevard Leblois, Cité Léon Bourgeois. Le trio initie des réalisations de grande qualité pour une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Pour la Cité Léon Bourgeois, Dopff imagine la création d'un îlot avec cour plantée et aménagée, et privilégie l'ensoleillement des habitations. La loi Louis Loucheur, adoptée le 13 juillet 1928, accentue cette fièvre bâtisseuse. Elle institue un programme national de 200 000 logements à bon marché et 60 000 maisons individuelles, soutenu par un financement de l'État.

À Strasbourg, l'administration Peinotes saisit cette opportunité pour poursuivre l'ambition initiale à travers plusieurs grandes opérations. La Cité Alexandre Ribot et ses 200 maisons, construites dans une perspective d'accession à la propriété, vient compléter la Cité du Stockfeld. Dans le voisinage immédiat du Port du Rhin, face au pont de Kehl, la Cité Louis Loucheur est la parfaite synthèse des Cités Bourgeois et Siegfried. Elle comprend 450 logements à bon marché et associe centre social et locaux commerciaux. Ce programme est aussi l'affirmation d'une politique sociale d'accompagnement des familles qui verra la création en 1926 d'une aide sociale à la famille. Dans le sillage de Jacques Peinotes, socialiste bon teint, l'Office a toujours estimé que « l'œuvre d'un organisme d'habitations à bon marché est incomplète s'il ne se soucie pas du relèvement social et moral des familles, et notamment de la santé des enfants ».

19
28

Le 13 juillet, l'adoption de la loi Louis Loucheur accélère le mouvement de constructions et préfigure la planification urbaine.

Cité Jules Siegfried, vue de l'Allée de l'Orphelinat à la fin du chantier de construction. 1928



Vue extérieure d'un bâtiment, rue Jules Siegfried, à la fin du chantier de construction. 1928



19
29

Implantée au Neudorf, la Cité Jules-Siegfried est un modèle d'architecture. L'insertion dans le tissu urbain et la présence d'équipements sociaux fondent la réussite de cette cité qui permet à l'Office public d'habitations à bon marché de Strasbourg de remporter le grand prix de l'Exposition internationale de Barcelone en 1929.



Inauguration de la Cité Georges Risler. 1933



Cité Pranard (devenue quai des Alpes), vue de l'intérieur d'un logement. 1955-1960



Intérieur du centre infantile de la Cité Jules Siegfried, la salle de jeux. 1928

La politique de construction menée tambour battant par l'Office trouve son apogée en 1933 avec la livraison de la Cité Georges Risler. Il s'agit de la plus grande réalisation de l'Office public d'habitations à bon marché sous la présidence de Jacques Peinotes. Sur trois hectares, plus de 600 logements répartis sur deux grands îlots, dont 353 à bon marché comprenant une cuisine familiale. Les logements à loyers moyens - 256 au total - bénéficient de tout le confort moderne : chauffage central, chauffe-eau électrique, ascenseur. L'installation de bains-douches permet de compenser le manque d'équipements du quartier.



6° foire-exposition de Strasbourg : diplôme décerné à l'OPHBM de la Ville de Strasbourg. 1931

Bains-douches, crèches et cours ensoleillées

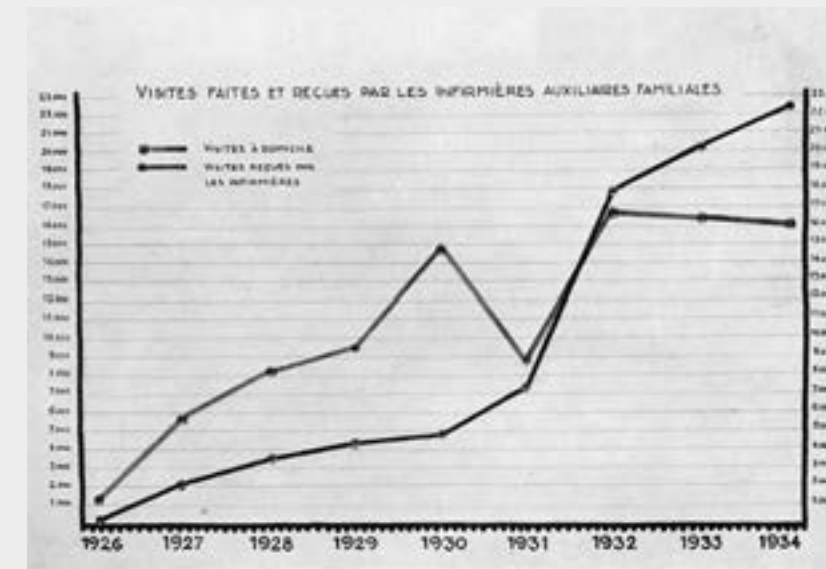
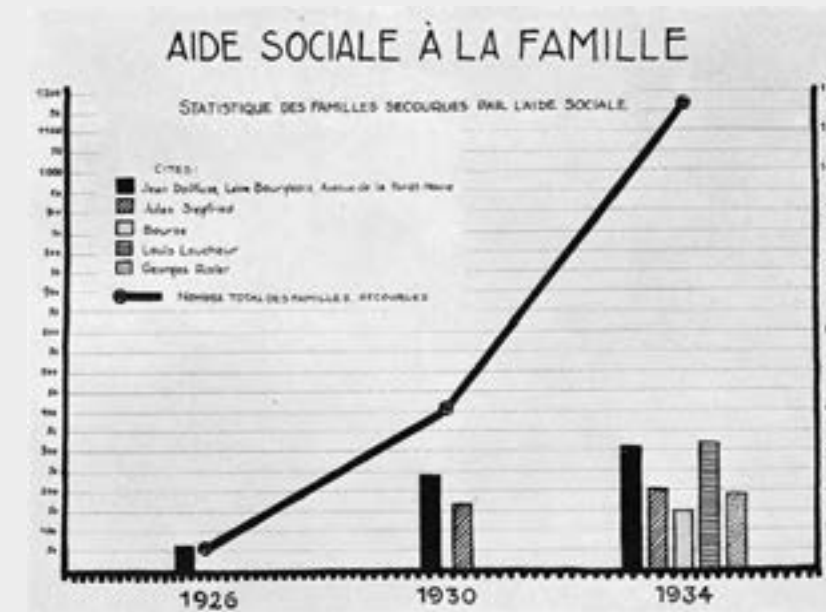
Les équipements collectifs témoignent de la qualité exceptionnelle des réalisations de l'Office public d'habitations à bon marché de Strasbourg. Son président Jacques Peinotes a veillé personnellement à ces « œuvres sociales » comme il les qualifiait : garderies d'enfants, crèches, bains et lavoirs, services d'infirmières sociales, consultations de nourrissons. L'Office va même jusqu'à accorder des primes de propreté pour encourager l'entretien des logements, des primes à la natalité - sous forme d'exonération ou de réduction de loyer - pour les familles ouvrières disposant de faibles revenus. La Cité Jules-Siegfried incarne cet esprit d'avant-garde que l'on retrouve dans sa composition urbaine, articulée autour d'une vaste perspective centrale. Le bâti n'occupe que 33 % des terrains, laissant une large place aux cours, aux places et à une grande allée plantée. Caves, greniers, buanderiers et séchoirs, ajoutent au caractère peu banal de cette cité emblématique de 331 logements. Paul Dopff ne cache pas sa fierté.

« La disposition des cours langement aérées et ensoleillées répond aux exigences de l'hygiène moderne et donne à la composition entière un éclat de maîtrise et de richesse » jubile l'architecte en 1929.

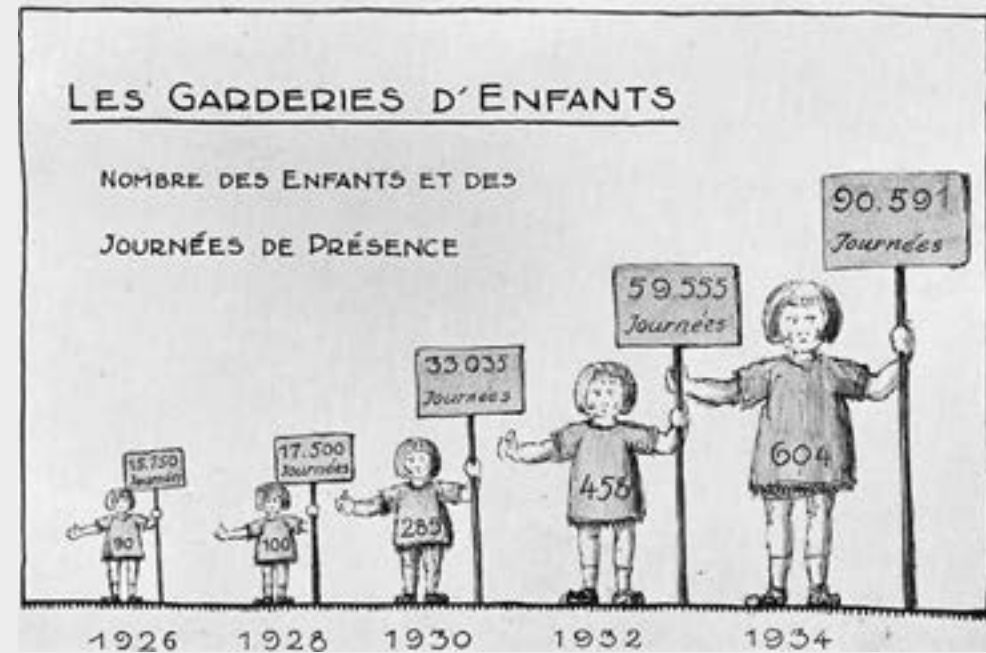


Cité Jules Siegfried, vue intérieure du centre Infantile - les dortoirs. 1928

Cour intérieure du centre infantile de la Cité Jules Siegfried. 1928



Statistiques «Aide sociale à la famille» tirées de l'ouvrage Dix années d'activités de l'OPHBM. 1924 - 1934



Statistiques «Crèches et garderies d'enfants de 1926 à 1934» tirées de l'ouvrage Dix années d'activités de l'OPHBM. 1924 - 1934



Cité Georges Rislé HBM, intérieur du centre infantile - une salle de jeux. 1933



Groupe de la Bourse, vue extérieure de la garderie d'enfants.

19
30

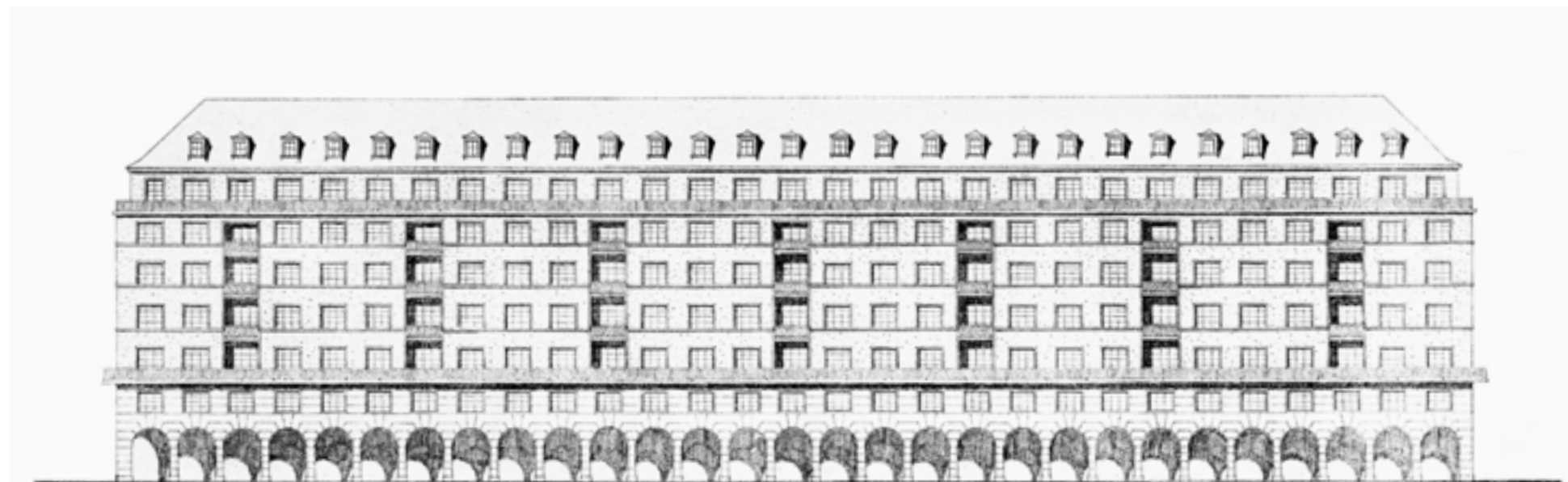
Vaste chantier de modernisation
du cœur de Strasbourg,
la Grande Percée va redessiner
la ville.



Arcades de la Grande Percée rue des Francs-Bourgeois.

Le logement social est victime de la « montée des périls ».

Salué par les politiques et les professionnels, le travail de l'Office est l'objet d'un premier bilan en 1934, dix ans après sa création. Il donne la pleine mesure du parc immobilier, de la diversité géographique et typologique des 3 000 logements bâtis sous la présidence Peirottes et de leur articulation avec les enjeux urbains et stratégiques. Peu avant sa mort en 1935, l'élu tient à exalter la modernité de son œuvre et sa dimension sociale, n'oubliant pas de remercier tous les membres de son administration et les architectes qui ont conçu et exécuté les plans. Il aura été le grand patron incontesté de l'Office public d'habitations à bon marché de Strasbourg qui affirme son poids et son action. Le rayonnement de cette institution aura été international et n'aura pas eu son pareil en France, sauf peut-être à Paris et à Lille.



Grande Percée, construction d'une deuxième série d'HBM : plan des façades du groupe B. 1932



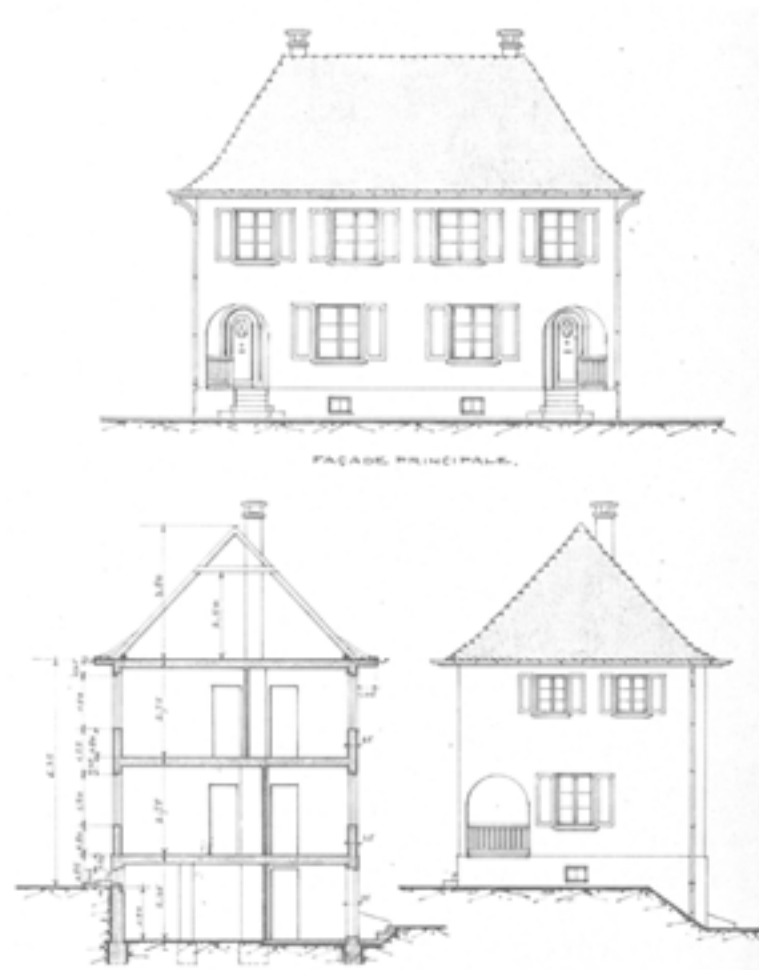
Intérieur d'un appartement de la Grande Percée.

La Grande Percée, le chantier du siècle

Entamé en 1907, le chantier de la « Grande Percée » a pour but à la fois d'assainir et moderniser le centre historique de Strasbourg et de dessiner de grandes avenues. Alors que la bourgeoisie d'affaires continue de boycotter l'opération, le maire Jacques Peirottes met en place un montage financier qui s'appuie notamment sur les fonds de l'Office pour financer cette opération colossale. Elle est réalisée en deux tranches. La première, 1907 - 1918, crée la rue Neuve - aujourd'hui rue du 22 Novembre - jusqu'à la Place Kléber. La seconde, 1931 - 1936, débouche sur la création de la rue des Fribourgeois - aujourd'hui rue des Francs-Bourgeois et rue de la Division Leclerc - vers la Place de la Bourse. L'élu, novateur et visionnaire, introduit dans ce programme la construction de logements de grand standing rue de la Division Leclerc. L'architecte Paul Dopff imagine une écriture architecturale élaborée qui fera de cette opération l'une des meilleures réalisations de logements sociaux de l'entre-deux-guerres en Europe.

Chalets colorés et jardins cultivés : pittoresque Cité des chasseurs

En 1931, l'Office public d'habitations à bon marché projette de construire une cité-jardin sur un terrain de plus de trois hectares dans le quartier de la Robertsau. Le projet, conçu par l'architecte Tim Helmlinger, prévoit 121 maisons. Au bord de l'Il, à l'orée de la forêt, la Cité des chasseurs voit le jour en 1934 avec 19 premières maisons jumelées ou individuelles, en briques, les toits couverts de tuiles plates. Après la guerre, 90 chalets préfabriqués en bois, venus d'Allemagne et d'Autriche, furent construits pour reloger les Strasbourgeois. Ce sont donc finalement près de 110 habitations en briques et en bois qui ont composé la Cité des chasseurs. L'ensemble est détonnant, donnant l'impression d'un petit village avec ses chalets colorés et ses jardins cultivés.



Cité du Stockfeld, projet de maison standard de 4 pièces. 1929

Concours d'architecte pour la cité du Stockfeld : projet de maisons individuelles de l'architecte Jean Song. 1929



Vue extérieure sur la Cité jardin du Stockfeld (Alexandre Ribot). 1930-1931

Au milieu des années 1930, le parc d'habitat social à Strasbourg est d'une exceptionnelle qualité, entre un archipel de cités-jardins et des unités d'habitations modèles. Mais au loin, le tonnerre gronde. En 1933, l'arrivée d'Hitler au pouvoir en Allemagne est un premier coup de semonce. Le secteur du logement social est victime de la « montée des périls » et voit ses crédits nationaux largement amputés au profit du réarmement du pays et des travaux de construction de la ligne Maginot. Dans ce contexte, les dirigeants de l'Office et les présidents successifs, Jacques Peirotes et Joseph Weydmann, ainsi que son directeur Arthur Weeber, se battent au quotidien pour continuer de loger les familles et les plus fragiles. En septembre 1938, l'orage n'éclate pas encore, mais la tension internationale est telle que la vie économique régionale est totalement paralysée et la production de logements quasiment à l'arrêt. À nouveau prise en otage, l'Alsace est en état d'alerte : départ volontaire de plus de 100 000 habitants de Strasbourg, retraits massifs de fonds, transfert du matériel de certaines usines vers d'autres régions de France. L'Office, qui détient en 1940 le record national de production de logements (hors Paris), doit stopper ses projets : près de 400 logements au total, en particulier rue de Bienne, route de Schirmeck et Allée Reuss. Cette mise en sommeil des chantiers durera plus de dix ans. Le 7 septembre 1939, le siège administratif et les archives de l'Office sont officiellement transférés à Périgueux. Ses équipes se mettent alors immédiatement au service des réfugiés strasbourgeois pour leur porter assistance et soutien en matière d'hébergement d'urgence et de logements provisoires. Arthur Weeber entend affecter les fonds disponibles de l'Office à ces investissements - près de 12 millions de francs - mais les services de l'État

Administration de l'Office par les autorités allemandes durant la Seconde Guerre mondiale. 1940 - 1944

s'opposent fermement à cette initiative contraire à la réglementation des organismes de logements sociaux. Les ressources financières de l'Office émanent alors des loyers perçus pour les logements d'urgence et des remboursements de frais de la part de l'administration française. La construction de l'annexe pédiatrique du célèbre hôpital des réfugiés de la Dordogne et la création du centre d'accueil d'urgence de Périgueux comptent parmi les réalisations les plus exemplaires.





Place Kléber.

19
44

La création du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) est un signal fort. Face à une tâche gigantesque, il marque la reprise en main par l'État de l'effort de bâtir et d'aménager.

L'annexion est une période d'éclipse totale pour l'Office.

Le conflit est un véritable cauchemar. Outre le transfert à Périgueux, les spoliations de ses biens par les responsables nazis, l'épuration du personnel, l'Office doit faire face aux atteintes portées à son patrimoine immobilier. Les Cités Siegfried et Risler, lourdement endommagées, devront faire l'objet de reconstructions. Les loyers ne sont plus perçus, les caisses sont vides et les ventres aussi. Les paiements courants du bailleur social sont assurés grâce au soutien financier de la Caisse d'Épargne et du Crédit commercial. Durant l'été 1940, en raison des relations privilégiées du directeur de l'Office avec la Caisse des Dépôts et Consignations, près de 12 millions de francs

échappent in extremis à un séquestre du régime nazi. Fureur des autorités occupantes qui font main basse sur le parc immobilier et l'ensemble des œuvres sociales de l'Office, notamment les jardins d'enfants, la prévention infantile, la vaccination, les aides aux familles. La politique de germanisation est totale, y compris dans les immeubles où les inscriptions en langue française sont systématiquement retirées. La propagande et la terreur règnent dans les rues, tandis que les finances et le patrimoine sont pillés et mis au service d'une économie de guerre. La résistance s'organise d'autant plus difficilement que le régime hitlérien enserrme chaque individu dans un réseau exceptionnellement dense de surveillance, d'intimidation et de punition. Mais il s'agit de tenir coûte que coûte face à l'occupant. L'annexion est une période d'éclipse totale pour l'Office. Le 23 novembre 1944, le Général Leclerc et la deuxième division blindée libèrent la capitale alsacienne. Le serment prononcé par l'officier le 2 mars 1941 à Koufra, au cœur du désert lybien, est accompli. Les bombardements alliés et les combats de la Libération laissent l'Alsace exsangue. Mais le souffle de la liberté retrouvée stimule les énergies. Dès le 21 décembre 1944, une commission mixte, composée des représentants de l'armée et de l'administration civile, est chargée de traiter toutes les demandes et d'attribuer les logements. En parallèle, l'ordonnance du 14 novembre 1944 du gouvernement provisoire de la République française fixe le principe du droit à la réintégration de leur logement pour les locataires rapatriés. Et le 12 mars 1945, décision est prise de transférer le siège de l'Office de Périgueux à Strasbourg. C'est le retour à la légalité républicaine avec la réouverture des comptes bancaires de l'Office, la remise des immeubles séquestrés à leurs propriétaires d'origine et la reconstitution du conseil d'administration. Sur le plan politique, la disparition du troisième Reich et les prémices de la construction européenne font naître un immense espoir. Strasbourg est au centre d'une nouvelle et grande ambition. L'Office public d'habitations à bon marché va prendre toute sa part dans l'effort de reconstruction et s'apprête à vivre trois décennies riches en enjeux, en projets et en bouleversements.



Groupe Risler ILM - avenue Aristide Briand, extérieur de bâtiments sinistrés pendant la Seconde Guerre mondiale. 1940-1944

Sous le feu des bombardements

Entre 1943 et 1944, Strasbourg subit plusieurs bombardements. Le patrimoine de l'Office est fortement impacté. Près de 750 logements ont été anéantis ou sévèrement endommagés. Les Cités Loucheur, Risler et Siegfried sont particulièrement affectées. La date du 25 septembre 1944 est dans toutes les mémoires. Ce jour-là, les frappes détruisent l'immeuble du 5, rue de Genève, siège du Crédit immobilier d'Alsace. Elles font plusieurs victimes parmi lesquelles figurent des personnels de l'Office et de l'établissement de crédit, devenu aujourd'hui la société Procvivis Alsace, partenaire d'Ophéa.

1945
1980

Fabriquer la ville

APRÈS AVOIR PANSÉ LES BLESSURES DE LA GUERRE, STRASBOURG S'APPRÊTE À VIVRE TROIS DÉCENNIES PRODIGIEUSES. L'OFFICE PUBLIC D'HLM ACCOMPAGNE L'EFFERVESCENCE DES « TRENTE GLORIEUSES » ET MET EN ŒUVRE DES CHANTIERS MAJEURS POUR FABRIQUER LA VILLE. À LA PRODUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS, QUI MONTRE SES LIMITES, VA SUCCÉDER UNE STRATÉGIE QUALITATIVE.

La fin de la Seconde Guerre mondiale laisse une ville sinistrée. Strasbourg n'est que ruines et dévastations. Les plaies matérielles sont incommensurables. À l'explosion de joie après la Libération se mêle le goût amer des quatre années subies à l'ombre de l'occupant allemand. Les familles sont déchirées, les industries démantelées. Les destructions ont aggravé la situation du logement et obligent à retisser rapidement la ville. Dès 1945, priorité à la reconstruction et à la reprise des chantiers. Le souffle vient du tout-puissant ministère de la Reconstruction et l'Urbanisme créé quelques mois plus tôt, en novembre 1944. Sans réelle concertation avec les municipalités, l'administration centrale supervise tout, du choix des urbanistes et des architectes pour dessiner la forme des nouveaux édifices, jusqu'aux appels d'offres des vastes marchés publics. Les approches divergent aussi entre les hommes de l'art. La plupart souhaitent ressusciter les paysages d'avant la destruction, plaidant pour des reconstructions à l'identique.

D'autres, à l'image de Le Corbusier et soutenus par le ministère, sont partisans d'une architecture moderne faisant la part belle aux immeubles de grande hauteur, au béton et aux toits en terrasse. Malgré ces difficultés et ces rapports conflictuels, peu à peu, tous les chantiers démarrent à partir de 1947, rendus plus urgents par la reprise démographique et économique. Ces premières années de l'après-guerre posent timidement les jalons de la relance du logement. La loi du 3 septembre 1947 réorganise le secteur des habitations à bon marché et améliore les conditions de financement des logements sociaux pour réactiver la construction sociale. La surface minimum des logements passe de 45 à 57 mètres carrés pour un trois-pièces et certains équipements, comme la salle d'eau, deviennent obligatoires.



Bâtiments sinistrés au coeur de Strasbourg.



Courrier de notification du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (M.R.U.) relatif aux dommages de guerre du groupe Jules Siegfried. 1947



Crise du logement après guerre : carte du programme décennal de construction précisant l'implantation des logements collectifs ou individuels. 1949

Entre turbulences et renouveau : ils ont fait l'Office

De 1935 à 1980, trois présidents se sont succédé à la tête de l'Office : Joseph Weydmann (1935-1954), Alexandre Jesel (1954-1964), Léonard Keim (1964-1980). La durée de leur mandat respectif témoigne de la stabilité politique dont bénéficiait l'Office. Surtout, ces personnalités ont su tenir le cap durant des décennies souvent difficiles, parfois tragiques, ou riches en défis, s'affirmant en solides piliers de l'édifice. Tous trois pourraient incarner la célèbre citation de Montaigne. « Pour faire quelque chose de grand, il ne faut pas se situer au-dessus des hommes, il faut être avec eux. »



« Rien ne nous paraît impossible et rien ne le sera »

Eugène Claudius-Petit, ministre de la Reconstruction, fixe trois priorités : la remise à niveau des loyers et l'amélioration du patrimoine ancien, la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment et l'industrialisation des constructions, prémices des grands ensembles. La loi du 1^{er} septembre 1948 régleme les loyers en fonction de la valeur d'usage des logements. Deux ans plus tard, le 21 juillet 1950, un texte accélère la construction de logements, notamment en accession à la propriété, à travers des primes et des prêts à long terme du Crédit Foncier. Par cette même loi, les HBM deviennent les Habitations à Loyer Modéré. Le processus de reconstruction est enclenché mais l'effort national s'avère vite insuffisant pour relancer un secteur totalement déstructuré et manquant cruellement de moyens financiers. « *Rien ne nous paraît impossible et rien ne le sera* » assure Arthur Weeber qui tient toujours fermement la barre de l'Office à Strasbourg. Il confie à l'architecte René Dussaussois le soin d'achever la construction de la cité Reuss imaginée par Paul Dopff, entamée en 1939 mais interrompue par la guerre. Mission accomplie en 1952. Cet ensemble de 350 logements, à l'architecture sobre et épurée, rythmée d'innombrables baies donnant cet aspect de grandeur à la construction, est une réponse éclatante à la crise profonde du logement qui sévit dans ces années-là. Devant la nécessité de résoudre la question du mal-logement qui ronge la société française, naîtront les grands ensembles, symboles de la construction de masse. La Cité Reuss préfigure ce mouvement. Mais pour l'heure, il s'agit surtout de poursuivre les engagements des années 1930 : route de Schirmeck, rue de Genève, rue de Berne. Dussaussois imprime son style dans la continuité de Dopff : écriture architecturale simple et soignée,



Cité Reuss : vue d'ensemble depuis la cour intérieure. 1956

variations des volumes, mise en avant des espaces extérieurs. Sous sa nouvelle dénomination, l'Office public d'habitations à loyer modéré est sur tous les fronts en dépit de budgets très serrés. Il tient un rôle décisif dans la reconstruction de Strasbourg. Il est en première ligne pour le relogement des populations sinistrées pendant la guerre. Sommés de construire vite et pas cher, Arthur Weeber et son équipe voient grand. Cette politique culmine avec la Cité Rotterdam - et ses 800 logements -, œuvre de l'architecte moderniste et Grand Prix de Rome, Eugène Beaudouin. Une opération pilote qui aura permis de tester sur un chantier de reconstruction de nouveaux matériaux préfabriqués et une organisation de chantier plus opérationnelle, à la suite d'un concours national d'une envergure inédite.

19
48

Afin d'encourager l'investissement locatif, le blocage des loyers, en vigueur depuis 1914, prend fin.

19
50

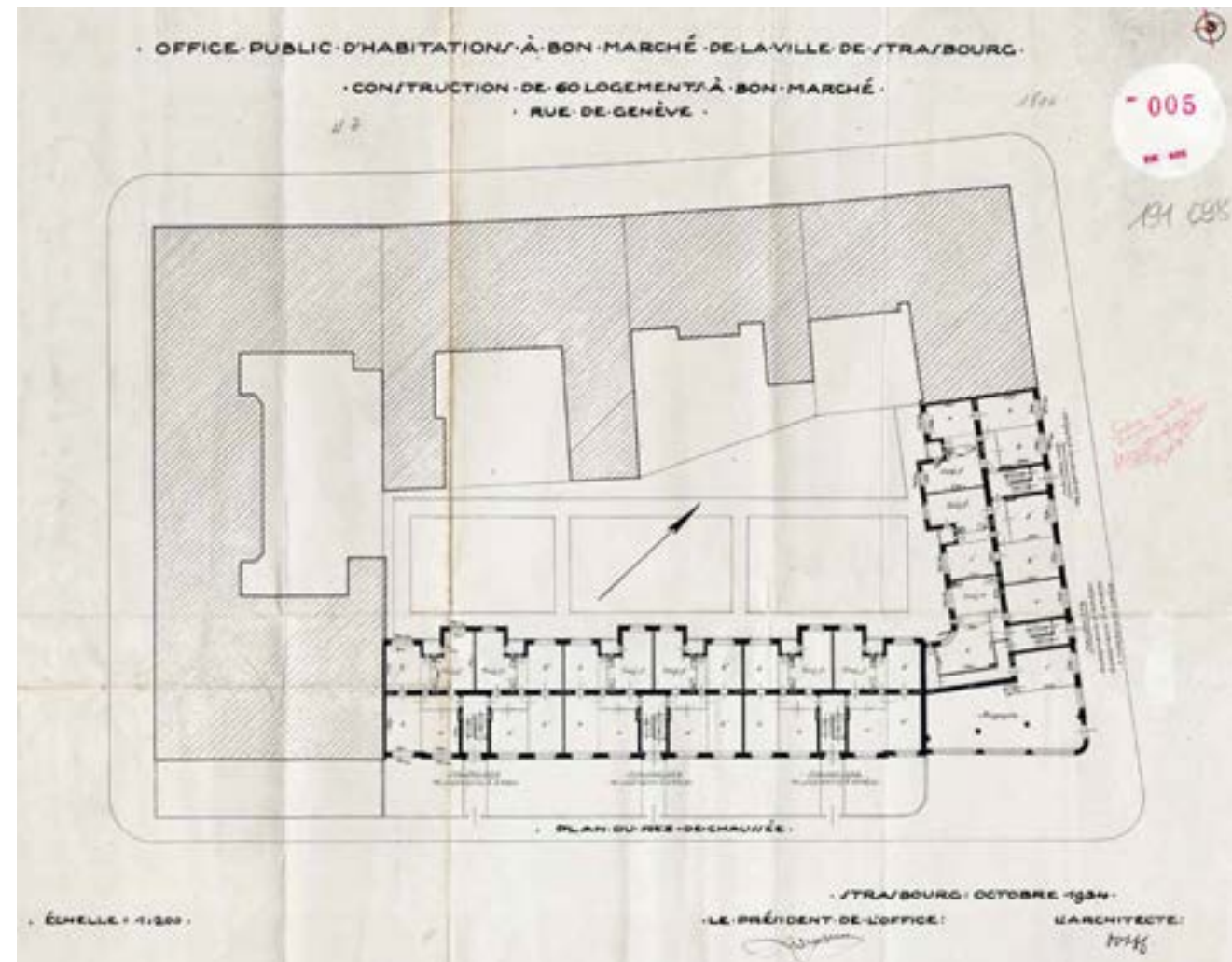
Avec la loi du 21 juillet 1950, les HBM deviennent les HLM, habitations à loyer modéré. La même année est créé le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat pour répondre à la grave crise du logement consécutive à la Seconde Guerre mondiale.



Groupe Route de Schirmeck, vue extérieure d'un bâtiment. 1956



Vue aérienne du bâtiment en construction, angle de la rue de Genève et la rue de Lucerne. 1931-1936



Groupe Berne Genève, rez-de-chaussée. 1934



Rue de Genève, vue d'ensemble sur la cour intérieure de l'OPHLM. 1960-1970



Groupe Route de Schirmeck, des enfants sur une clôture. 1956



Vue d'ensemble sur Strasbourg en direction de la Cathédrale, prise en hauteur depuis la Cité Rotterdam. 1956

La cité Rotterdam, quel chantier !

En 1951, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme lance un concours pour la construction de logements dans le but de reloger la population sinistrée après la Seconde Guerre mondiale. La Cité Rotterdam, dessinée par un élève de Le Corbusier, remporte le concours. Ses huit cents logements, répartis sur onze immeubles de deux à quatre niveaux en seulement seize mois grâce à des techniques de préfabrication, expérimentent une nouvelle façon de construire. Sa conception est porteuse d'innovations pour l'époque : ouverture des espaces intérieurs, chauffage au sol, emploi du béton armé et de techniques de mise en œuvre industrialisées. La Cité Rotterdam est aujourd'hui une référence dans l'histoire de l'habitat social et de la Reconstruction. Elle est d'ailleurs labellisée Architecture contemporaine remarquable depuis 2004.



Cité Rotterdam- promenade du Luxembourg. 1956

Extrait du rapport relatif à la cité expérimentale de la rue de Rotterdam : consommation en charbon et en électricité.

CITÉ DE ROTTERDAM		RUE DE ROTTERDAM	
CONSUMATION EN CHARBON		CONSUMATION EN ÉLECTRICITÉ	
AN	QUANTITÉ (TONNES)	AN	QUANTITÉ (KWH)
1951	10.000	1951	10.000
1952	10.000	1952	10.000
1953	10.000	1953	10.000
1954	10.000	1954	10.000
1955	10.000	1955	10.000
1956	10.000	1956	10.000
1957	10.000	1957	10.000
1958	10.000	1958	10.000
1959	10.000	1959	10.000
1960	10.000	1960	10.000

1953

Face à la pénurie de logements, l'Assemblée nationale vote le plan Courant et la contribution obligatoire des entreprises : le 1% logement est institué.

Cité Rotterdam, vue extérieure d'un bâtiment et de la cour intérieure de l'Ecole Élémentaire du Conseil des XV. 1955-1970





Quai des Belges, vue aérienne sur Strasbourg et du groupe en fin de construction, en direction du nord-ouest. 1953-1954

L'état d'esprit a changé et la France se tourne vers un futur « radieux »

Nous sommes en 1953 et la crise du logement reste profonde. Les résultats sont longs à se concrétiser. Cette année marque aussi un tournant. Le logement est enfin considéré comme l'une des priorités nationales et l'État engage un effort sans précédent pour favoriser la construction neuve. C'est le plan Courant qui prévoit l'édification de 240 000 nouveaux logements par an et la contribution obligatoire des entreprises de plus de dix salariés. Le 1 % logement est en place. Celles-ci doivent désormais investir l'équivalent de 1 % de leur masse salariale en faveur du logement. Le mouvement bâtisseur est bel et bien engagé.

Il va s'accélérer dans une France qui prend la mesure du mal-logement durant le terrible hiver de 1954. Des cités d'urgence sont créées et un mouvement de solidarité sans précédent se met en marche. Une trêve hivernale sera instituée deux ans plus tard. Le pays entre dans une nouvelle ère. L'état d'esprit a changé et la France se tourne vers un futur « radieux ». Les années 1950 marquent un retour à la normale pour l'Office et la Ville de Strasbourg, même si l'État intervient davantage dans la désignation des architectes, comme celle de Charles-Gustave Stoskopf. Après avoir été le maître d'œuvre de la reconstruction, notamment autour de Colmar, il sera l'architecte des grands ensembles. Dans un premier temps, Stoskopf s'emploie à prolonger l'héritage de Dopff et Dussaussois pour les cités du Quai des Belges et du Quai des Alpes. Plans traversants, caves, greniers, buanderies et séchoirs : ses réalisations conservent certains attributs des premières livraisons de l'Office. L'architecture commence cependant à s'émanciper quelque peu du cadre urbain traditionnel et à s'affranchir des contours de l'îlot. L'hygiénisme et la volonté d'ensoleillement s'affirment plus nettement. Les plans de masse sont rationalisés tout en conservant une place importante aux espaces plantés. Un changement de cap ? La fin des années 1950 signe en tout cas une rupture dans l'échelle des opérations qui regroupent plusieurs milliers de logements sur des sites uniques, quand l'urbanisme municipal des années 1930 les intégrait dans la continuité de la ville existante ou les dispersait en des points stratégiques.



Cité Pranard (devenue cité Quai des Alpes) vue de l'intérieur d'un logement. 1955-1960

Cité Pranard (Cité du Quai des Alpes), vue extérieure sur le magasin « Coopé », depuis le Quai des Alpes. 1955-1960



Cité Hautepierre : vue aérienne de la maille Éléonore en fin de chantier (au 1^{er} plan). 1971



Cité de la Meinau, visite du chantier en présence de M. Gustave Stoskopf (droite) et M. Alexandre Jesel (gauche). 1961

LES ARCHITECTES DES TRENTE GLORIEUSES

Deux figures, deux styles

Reconstruire sur les ruines mais aussi moderniser et construire des logements pour faire face à une crise qui ne cesse de s'accroître : c'est le double défi qui se pose au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Le ministère de la Reconstruction engage une politique exceptionnelle du cadre bâti qui se prolonge jusqu'au milieu des années 1970. À Strasbourg, elle déclenche des opérations marquantes, portées par des architectes de premier plan. Deux figures, élèves brillants de l'École nationale supérieure des Beaux-Arts, se détachent. Dès le début des années 1950, Charles-Gustave Stoskopf est appelé à jouer un rôle important dans l'urbanisation de la périphérie de Strasbourg. Dans le sillage de l'Office, il dirige des programmes de grande ampleur comme la Cité du quai des Belges où il impose ses lignes claires et rectilignes. Il poursuit ses travaux à la Meinau et à l'Esplanade, ce qui lui donne une audience nationale. « Dans les grandes villes où aucune tradition ne demande à être respectée et où il s'agit au contraire de vaincre les mauvaises habitudes, les bâtisseurs se manifestent avec plus d'audace » affirme-t-il au sujet de ces grands chantiers. Pierre Vivien s'impose plus tardivement à Strasbourg. Chargé de l'élaboration du plan d'urbanisme directeur de la ville, il est aussi impliqué dans les grands projets de la municipalité. Il signe ainsi des opérations de grande envergure qui renouvellent les conceptions traditionnelles de l'urbanisme. Son œuvre déterminante demeure la Zone à Urbaniser en Priorité de Hautepierre où il développe un concept novateur basé sur onze mailles hexagonales permettant d'accueillir plus de 30 000 habitants sur une surface de 230 hectares, le triple de l'étendue de l'Esplanade. Générer des liens à échelle humaine en dépit de ces dimensions reste la priorité de Pierre Vivien et son équipe.



Pierre Pflimlin, un grand destin pour Strasbourg

En 1959, après une brillante carrière nationale, Pierre Pflimlin devient le premier magistrat de Strasbourg. Jusqu'en 1983, il sera l'artisan d'un développement rapide et important de l'agglomération. Le poids d'une métropole se jugeant « au nombre de ses habitants » et à son « rayonnement culturel, scientifique et économique », Pierre Pflimlin décide de développer physiquement la ville et d'asseoir son aura au cœur du marché commun européen et d'un environnement rhénan particulièrement prospère. Deux projets au retentissement national ont marqué les quatre mandats successifs de Pierre Pflimlin : l'Esplanade, deuxième plus grande opération urbaine de France après La Défense à Paris et Haute-pierre, présentée à l'époque comme « une ville nouvelle exemplaire conçue selon des concepts à la pointe de la modernité avec notamment un plan de circulation particulièrement innovant. » Incarnation du pouvoir politique du maine, Pierre Pflimlin est l'homme des grands chantiers d'urbanisme qu'il contrôle jusque dans l'instruction des dossiers, utilisant habilement les outils mis en place par l'État pour les adapter à la réalité strasbourgeoise.



Cité Universitaire Paul Appell, vue d'ensemble en hauteur depuis la rue du Jura. 1957

À Strasbourg, où commence l'ère Pflimlin, les grandes opérations s'enchaînent. La ville change d'échelle.

La naissance de la V^e République donne un coup d'accélérateur à ce mouvement par une série de décrets promulgués sous le titre générique « Urbanisme, HLM et crise du logement ». L'engagement public s'intensifie. Avec la loi du 31 décembre 1958 sur les zones à urbaniser en priorité (ZUP), la France se couvre de grands ensembles immobiliers collectifs. Issus des planifications successives de l'État et de l'industrialisation des moyens de construction, ces logements collectifs sont particulièrement convoités

Cité Universitaire Paul Appell, vue de l'intérieur d'une chambre étudiant. 1957



en raison de leur modernité : chauffage central, eau courante, salle de bain, ascenseurs. La France vit dans l'euphorie des « Trente Glorieuses » et d'une croissance exceptionnelle qui bénéficie à tous les secteurs d'activité. À Strasbourg, où commence l'ère Pflimlin, les grandes opérations s'enchaînent. La métropole change d'échelle. Animé par une certaine idée de sa ville et fin stratège, le premier magistrat nourrit un grand destin pour Strasbourg « certainement la ville de France qui a plus grand rayonnement international » écrit-il en forme de projet politique. Le ton est donné : Pierre Pflimlin, assisté de l'architecte Pierre Vivien, prend le contrôle de l'urbanisme de la ville. L'Office, de son côté, met les bouchées doubles pour concrétiser des programmes de plus de 1 500 logements à la Meinau, au Neuhoef, à la Cité de l'III ou encore à l'Elsau.

C'est l'époque des constructions de masse, dont témoignent la Cité de la Canardière, mais aussi des opérations mixtes associant logement social et cité universitaire, foyers de jeunes travailleuses, résidences pour personnes âgées ou encore des programmes spéciaux de relogement. Sous la houlette de Stoskopf, le chantier de l'Esplanade débute en avril 1962 sur un ancien terrain militaire pour former le quartier homonyme comprenant de nombreuses habitations, des espaces verts, des terrains de jeux pour enfants, des commerces et un vaste campus. L'Office va réaliser sur ce site près de 800 logements ainsi que la Cité Paul Appell, initiée dans sa première tranche par François Herrenschmidt, devenue aujourd'hui la plus grande résidence universitaire du Grand Est avec ses 1 421 chambres réparties dans 6 bâtiments.

Groupe de l'Esplanade, visite du chantier de construction de 738 logements. 1962-1963.





Vue aérienne panoramique de la Cité de la Meinau en direction du nord-est. 1962

Cité de la Meinau, vue aérienne de la construction des bâtiments n°16 à 26 avenue de Normandie. 1957



19
62

La loi Malraux du 4 août 1962 crée les « secteurs sauvegardés » pour préserver l'histoire et la valeur patrimoniale des quartiers anciens par la rénovation et non par la destruction.



Inauguration de la Cité de la Meinau, avenue de Normandie, en présence de Alexandre Jesel, Pierre Sudreau. 1961



Cité de la Meinau, vue d'ensemble sur le chantier de construction. 1958



Cité Elsau II, vue d'ensemble pendant le chantier de construction. 1970

L'Elsau, de la campagne aux grands ensembles

Le saviez-vous ? Les noms de quartiers qui portent un suffixe « au » désignent une prairie humide qui existait auparavant à l'endroit concerné. Celle-ci pouvait servir, par exemple, au pâturage.

C'est le cas de l'Elsau, un quartier encerclé par l'Ill et séparé de la Meinau par le canal du Rhône-au-Rhin. Il y régnait une atmosphère bucolique et campagnarde qui attirait les citadins strasbourgeois pour leur promenade dominicale.

Dans les années 1960, la ville de Strasbourg décide d'utiliser les vastes terrains de l'Elsau pour une grande opération d'urbanisme. Le chantier démarre en 1967 pour aboutir à la construction de 1 240 logements. La nouvelle cité reprend les standards des grands ensembles avant de connaître ses premières réhabilitations à partir de 1990 dans le cadre de la politique de la ville et des programmes de rénovation urbaine. L'esquisse d'une nouvelle approche qui remet sur le métier la façon de fabriquer la ville.



Arthur Weeber, 1^{er} directeur de l'Office lors de la remise de la légion d'honneur. 1956

L'office est en deuil : Arthur Weeber n'est plus

Ce 9 octobre 1961, les équipes de l'Office apprennent avec stupeur la mort de leur directeur, Arthur Weeber, après une courte maladie. Un hommage poignant lui sera rendu « car l'homme était un infatigable dirigeant, aimable, réfléchi et intelligent, doté d'un robuste bon sens, dont la silhouette, souvent coiffée d'un béret, était si connue et si appréciée dans les congrès HLM » peut-on lire à l'époque. « Aux commandes de l'Office durant près de quarante ans, il s'est penché sur bien des infortunes. C'est ainsi que la Maison des Aveugles a trouvé en lui un président à sa mesure. Si le Foyer de la jeune fille de la rue de Soleure a pu être sauvé, c'est également à Arthur Weeber qu'on le doit. » De fait, le directeur de l'Office était investi dans de multiples organisations. Un engagement sans faille au service de la cité qui lui valut d'être nommé Chevalier de la Légion d'Honneur en 1956.

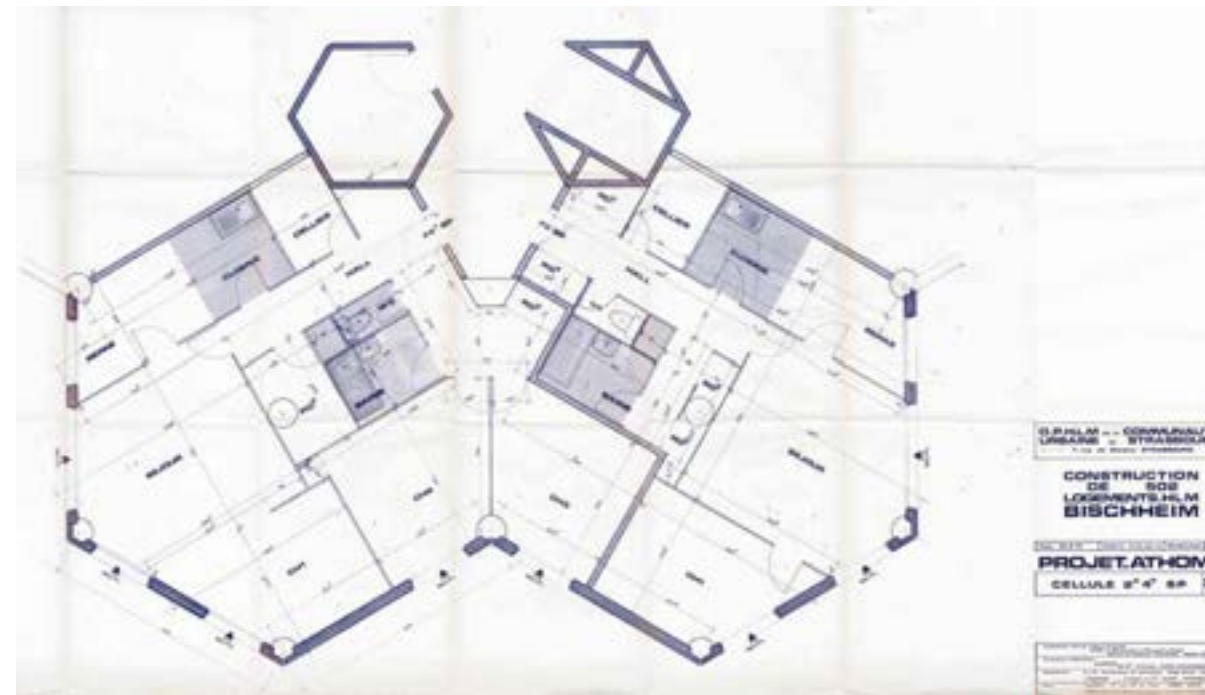
Vue aérienne des grands ensembles de Cronembourg. 1962-1972



Vue aérienne du chantier de construction Neuhoef extension. 1964-1966



Chantier de construction Neuhoef extension. 1964-1966



Modèle At'Home- cité Guirbaden à Bischheim. 1974

L'Office veut innover. C'est dans son ADN, quitte à transgresser les standards de l'époque.

L'agglomération se transforme, les projets se multiplient et investissent des quartiers périphériques comme Cronembourg et HautePierre. Le rôle déterminant de l'Office dans l'aménagement urbain n'est plus contestable. « Il faut bâtir l'avenir en réinventant les constructions » martèlent les dirigeants. Car au milieu de la décennie 1960, les critiques vis-à-vis des grands ensembles se font de plus en vives. L'Office veut innover. C'est dans son ADN, quitte à transgresser les standards de l'époque. Pour rompre avec l'architecture typique des années 1960, rectangulaire et droite, les architectes Charles-Gustave Stoskopf et Walter Oehler se lancent dans des chantiers aux styles géométriques. En 1966, le quartier du Neuhoef voit l'arrivée d'un immeuble construit en arc de cercle, rue Schach : la « Demi-lune ». Fini la conception linéaire des bâtiments.

La construction traduit une nouvelle réflexion dans l'architecture des grands ensembles. À cette même période, les architectes dessinent à Cronembourg le bâtiment annulaire, un cercle complet constitué de trois immeubles, rue Lavoisier, qui signe l'originalité de la Cité Nucléaire, du nom de centre de recherches construit à proximité. À la fois acteur du logement social et du cadre urbain, l'Office exprime dans ses projets sa combinaison fondatrice : tradition, innovation et modernité. Après vingt-cinq ans d'une politique de constructions de masse et de grands ensembles, une priorité s'impose : reprendre la main sur un développement urbain harmonieux, le cadre bâti et l'habitat. La ville n'est pas seulement une « machine à habiter ». L'histoire et la culture ont autant d'importance que la construction massive de logements neufs. Les opérations de rénovation, de restauration et de réhabilitation se succèdent, tantôt en raison de l'état vétuste des bâtiments, tantôt eu égard à leur valeur patrimoniale.

1971

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat remplace le Fonds national d'amélioration de l'habitat. Elle est chargée d'inventer et de déployer une politique moderne pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat.

1968

La Communauté Urbaine de Strasbourg est créée. Ses services exercent des compétences majeures dans la maîtrise de l'urbanisme.

Une architecture en quête de diversité

Entre 1973 et 1975, le ministère de l'Équipement organise des concours d'innovation dans le but d'encourager la diversité dans les formes d'urbanisme et d'architecture, mais aussi de mettre en lumière l'innovation technologique dans les processus de construction. Parmi les projets sélectionnés, le modèle « At Home » se base sur une forme hexagonale pour chaque logement. Cette géométrie permet de multiplier les possibilités d'assemblages et de combinaisons. Le modèle se décline dans des bâtiments de type pyramidal, ou linéaires de formes discontinues, ou en cone de petite hauteur de type « habitat intermédiaire ». À Bischheim, une opération est réalisée à partir de ce modèle : la Cité Guirbaden et ses 504 logements répartis sur 10 bâtiments.



Cité HautePierre: vue aérienne du début du chantier de la maille Eléonore, en direction de l'est, 1970.



Groupe HautePierre 1831: aménagement de la maille Brigitte dans le cadre du programme triennal. 1968-1970



Maille Catherine en fin de chantier, accessoires de jeux. 1975



Maille Karine en fin de chantier, un pont dans une cour intérieure. 1975



Maille Karine, vue d'ensemble en début de chantier. 1974

19
73

Le 28 mars 1973, la circulaire Guichard, du nom du ministre de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, porte un coup d'arrêt à la construction de grands ensembles principalement formés de barres et de tours. Désormais, la taille des opérations est réduite à 500 logements.

19
77

La loi du 3 janvier 1977 illustre la volonté de l'État d'encourager l'accès à la propriété. Aux prêts subventionnés, viennent s'ajouter des aides directes. L'aide personnalisée au logement (APL), versée aux ménages, remplace l'aide à la pierre.

Transformer et réhabiliter l'habitat ancien : Strasbourg est à l'avant-garde

En 1977, une nouvelle procédure d'intervention soutient ces programmes dans les périmètres anciens : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH - est déployée dans les quartiers urbains. Objectif : transformer et réhabiliter l'habitat pour améliorer les conditions de vie des résidents. Strasbourg est à l'avant-garde. Le deuxième quartier en France bénéficiant d'une OPAH est celui de la Krutenau en 1978. L'Office est partie prenante de cette opération en s'engageant dans la rénovation et la réalisation de nombreux logements. Un second programme sera conduit dans le secteur de la Grand-Rue entre 1979 et 1981. Près de 100 logements sont réhabilités par l'Office avec le souci de conserver leur aspect architectural. Mais les fissures apparues au début de la décennie dans le système HLM restent béantes. Les conséquences culturelles de mai 68 et le retournement de la conjoncture, consécutif aux chocs pétroliers de 1973 et 1979, mettent fin aux Trente Glorieuses. La croissance, qui irriguait le financement du logement social, ralentit fortement. Une nouvelle ère s'ouvre, celle d'une crise économique qui n'en finira pas. L'instabilité s'installe aux quatre coins du monde. Avec l'entrée en récession économique qui accompagne la hausse du prix du pétrole, la réforme du financement du logement social devient nécessaire, voire évidente pour les pouvoirs publics. La loi du 3 janvier 1977, dite loi Barre, vise à restaurer une liberté de choix dans le logement des personnes à faibles revenus. Il s'agit aussi de faciliter l'accès à la propriété. L'outil majeur de la réforme est l'aide personnalisée au logement - APL -, une aide à la personne qui se substitue au financement versé aux constructeurs. En rendant plus accessible le parc HLM, la loi Barre contribue au renouvellement des publics des logements sociaux, soutenu par les aspirations à la propriété d'une grande partie de la population.

Résidence « Les Tisserands », vue plongeante dans la cour et façade Nord du n° 73 Grand'Rue. 1988-1990



La location dans le parc social devient une simple étape dans le parcours résidentiel. L'Office souscrit pleinement, et de façon volontariste, à ce rééquilibrage du marché du logement. Cette démarche lui permet de prendre une longueur d'avance dans l'utilisation des nouveaux outils de financement et dans la diversification de ses services. Les questions d'entretien des immeubles, de ravalement des façades, d'isolation des logements, de relations avec les usagers, groupés en associations de défense, deviennent centrales. Plus qu'une nouvelle étape, c'est un tournant majeur qui s'annonce face à la mutation du système de financement, la montée de la précarité, l'exigence de proximité des locataires. Sans oublier les défis fonciers et énergétiques qui seront les enjeux clés des prochaines décennies.



Rue des Poules avant et après réhabilitation. 1983-1984



1980
2023

Le temps des transformations

CES ANNÉES SONT CELLES DES ENTREPRENEURS, DE CEUX QUI OSENT. L'OFFICE PUBLIC D'HLM DE STRASBOURG SE MET AU DIAPASON ET VA ENGAGER DES TRANSFORMATIONS PROFONDES DE SON PARC DE LOGEMENTS, MAIS AUSSI DE SES ACTIVITÉS ET DE SES SERVICES, JUSQU'À CHANGER DE NOM. SANS PERDRE DE VUE SA RAISON D'ÊTRE : LOGER SES LOCATAIRES DANS LES MEILLEURES CONDITIONS.

Est-ce la frénésie propre à l'époque ? L'Office aborde les années 1980 avec l'envie de renouveler l'habitat social. Car après avoir résorbé le déficit quantitatif, la politique du logement va se concentrer sur le qualitatif. C'est le début d'une transformation structurelle du parc, soutenue par une série de lois qui favorise l'accès des foyers les plus fragiles aux logements à loyers modérés, y compris en centre-ville. L'Office s'inscrit pleinement dans ces orientations et réinvestit le cœur de ville. Il prend ainsi part à l'amélioration du quartier de la Krutenau, rénovant des immeubles anciens rue Fritz, rue de l'Abreuvoir, rue des Poules, s'impliquant aussi dans des opérations de petites tailles rue du Renard Prêchant et rue des Orphelins. Au Neuhof, c'est un programme d'une tout autre ampleur qui se dessine.

L'opération « Habitat et Vie Sociale » (HVS) mobilise l'essentiel des investissements. Cette procédure, considérée comme fondatrice de la politique de la ville, pose les jalons de la transformation urbaine qui font toujours référence aujourd'hui. En effet, pour ses concepteurs, face à la dégradation des quartiers d'habitat social, à la paupérisation de leurs habitants et aux difficultés d'intégration de ces quartiers à leur environnement urbain, il s'agit de construire une politique globale d'intervention. Outre la rénovation du bâti, l'opération HVS doit favoriser une politique d'animation sociale et s'appuyer sur la concertation locale. Mais il y a loin de la coupe aux lèvres. Le désengagement de l'État et la faiblesse des subventions attribuées aux programmes HVS retentissent sur le développement des constructions comme sur l'entretien du patrimoine.



Route du Neuhof, vue extérieure d'un bâtiment réhabilité dans le cadre du programme « Habitat et Vie Sociale ». 1984

Inauguration de la Rue des Orphelins, visite et vue sur les toits de Strasbourg. 1987



Inauguration du 16 rue des Orphelins. 1987

Pleins feux sur les entreprises locales

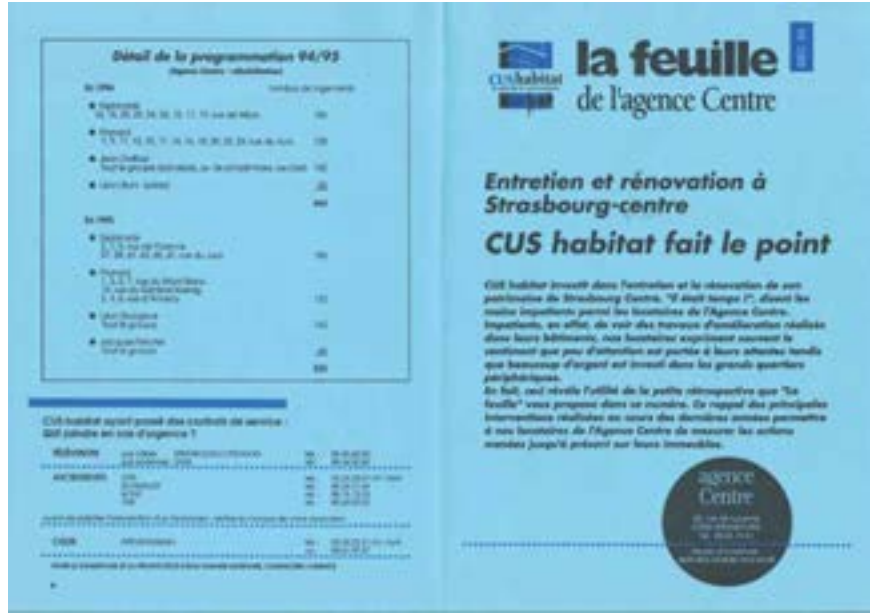
Peinture, menuiserie, serrurerie, installations sanitaires ou encore crépissage, ravalement, carrelage et électricité : le Trophée Athéna a été créé en 1993 pour valoriser les entreprises et les savoir-faire qui accompagnent l'Office dans la production et la réhabilitation de logements. « C'est l'époque où nous achevons un lourd programme de rénovation conduit à un rythme de 1 800 logements par an, rappelle alors Evelyne Bronner, directrice technique du département Maîtrise d'ouvrage de l'Office. Dans cette période d'activité intense, l'appui des entreprises est précieux et indispensable. Ce trophée vient souligner la proximité de l'Office avec les acteurs économiques et les artisans du territoire, sans lesquels rien n'est envisageable. C'est une continuité. L'Office a toujours souhaité placer les entreprises locales au cœur de ses projets, travailler au plus près des artisans. Nous bénéficions de leurs savoir-faire et de leurs réseaux, et nous leur offrons la reconnaissance de leurs expertises. »



2 rue Fritz, vue sur le bâtiment avant réhabilitation. 1977-1978



2 rue Fritz, vue sur le bâtiment après réhabilitation. 1981



La Feuille de l'Agence. Communication à l'attention des locataires de l'Office. 1993-1994

Enquêtes logements neufs (Athéna)
QUESTIONS PAR RAPPORT AU LOYER

		GEISPOLSCHEIM (n = 24)	CANONNIERS (n = 8)	BISCHHEIM (n = 20)	ROUTE DU RHIN (n = 10)
Le loyer vous paraît-il justifié par rapport à votre logement et son environnement ?	OUI	11	2		
	NON	13	6		
A votre avis, un logement de même qualité, avec les mêmes services, dans le secteur privé est :	beaucoup plus cher	3	0	6	3
	plus cher	7	2	7	7
	pas plus cher moins cher	14 0	6 0	2 0	0 0
Bénéficiez-vous de l'APL ?	OUI	16	6	7	8

Mise en place d'agences de proximité : notes internes à destination des chefs d'agence. 1993-1994



Journée portes ouvertes à l'agence Elsau, visite de Catherine Trautmann. 1993

L'alternance politique va changer la donne

À l'échelle du pays, le débat est vif et teinté d'idéologie sur l'avenir du parc locatif. De fait, la production de logements sociaux marque le pas. À Strasbourg, elle se chiffre à une centaine de logements par an sur la décennie. Il est vrai que dans la France des années 1980, la construction individuelle de type pavillonnaire ne cesse de progresser. Les Français manifestent un fort engouement pour la propriété. Sur les 21 millions de ménages que compte le pays en 1990, plus de 11 millions sont propriétaires. Amorcé avec les lois de décentralisation de 1982, le phénomène de « rurbanisation », comme on le définit alors, gagne du terrain. Des lotissements se greffent sur une multitude de communes rurales. La filière pavillonnaire bat son plein. L'alternance politique, qui survient en 1989 à Strasbourg, change la donne. La socialiste Catherine Trautmann devient la première femme en

France à diriger une ville de plus de 100 000 habitants. L'élue affiche de nouvelles ambitions et se réserve personnellement les dossiers de l'urbanisme. « *On a un peu trop oublié ces derniers temps l'atmosphère, la qualité, le charme profond de cette ville. Il est temps d'en reparler. L'urbanisme, dit-elle encore, c'est le regard que l'on porte sur une ville. Strasbourg ne doit pas être seulement le symbole de la réconciliation des anciens frères ennemis.* » Catherine Trautmann s'est donc fixé l'objectif de renouveler le visage de Strasbourg. Les Strasbourgeois sont d'accord : il faut désormais donner un contenu positif à l'idée de capitale européenne. Des paroles aux actes. Madame la Maire lance un vaste programme de réhabilitations dans plusieurs quartiers de la ville. Près de 15 000 logements seront ainsi rénovés sur dix ans. Surtout, elle est à l'origine du réseau de tramway qui va redessiner la ville et transformer durablement le paysage urbain.

19
82

La loi Quilliot instaure le droit au logement.

19
83

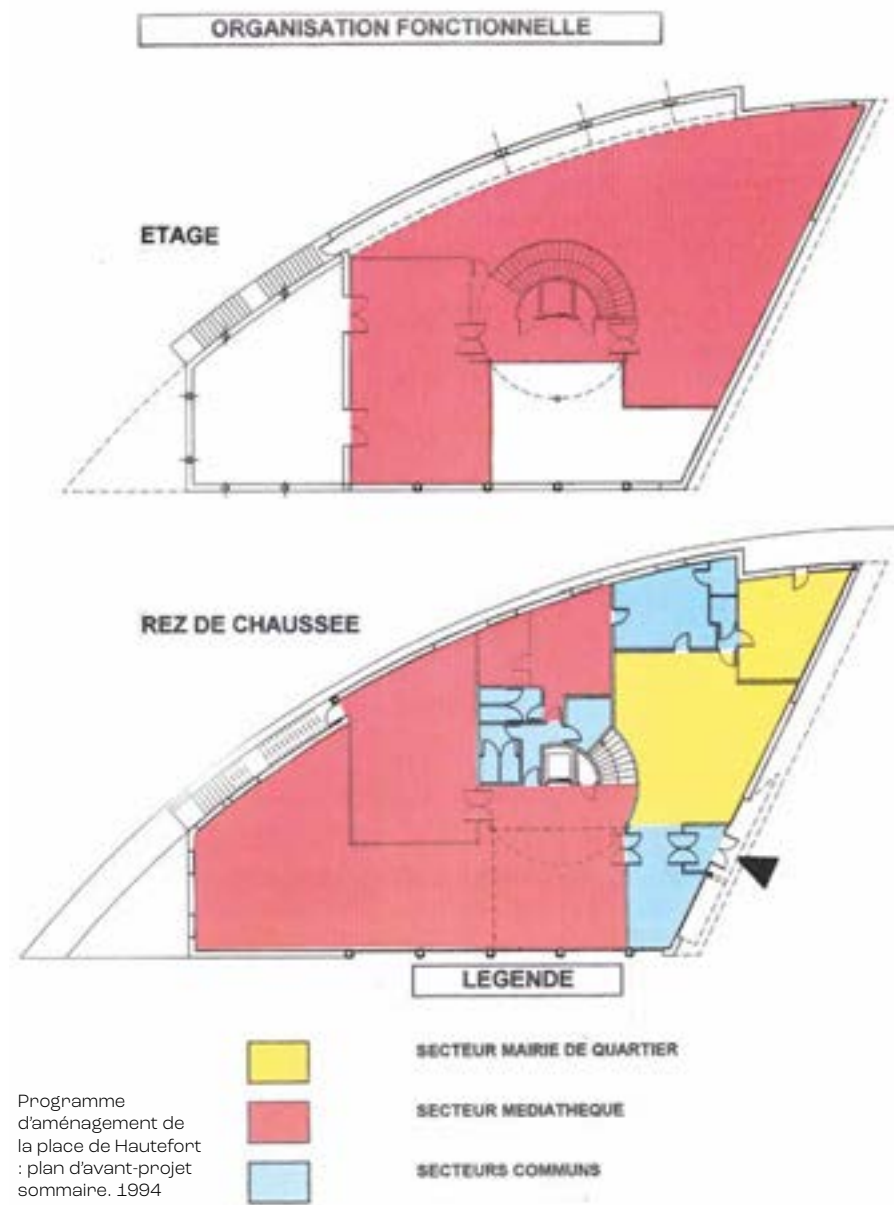
Dans le cadre des grandes lois de décentralisation, est créé le Programme Local de l'Habitat qui énonce, à l'échelle de la Communauté Urbaine de Strasbourg, les priorités du territoire en matière d'habitat.

19
90

Dans le prolongement de la création du ministère de la Ville, la loi Besson proclame de façon officielle la nécessité pour tous les habitants d'avoir un toit. Cette inscription en clair dans la loi est une première et souligne le devoir de solidarité de toute la nation.



Groupe rue des Vosges à Ostwald, signature de l'acte de vente de 40 logements. 1994



Programme d'aménagement de la place de Hautefort : plan d'avant-projet sommaire. 1994

La place de Hautefort réaménagée

La place de Hautefort devrait prochainement changer de visage. Directement concernée par le projet urbain du Neuhof-Sockfeld — approuvé par le conseil de communauté du 22 décembre 1989 — cette place et ses alentours devraient accueillir à plus ou moins long terme une bibliothèque et une mairie de quartier. Par ailleurs, une station de tramway y sera créée lors de la réalisation de la deuxième ligne. Un passage de tram au cœur des cités qui nécessitera la démolition partielle du supermarché et des deux immeubles de l'OPHLM de la CLS, rue de Clairivry. Le conseil a approuvé l'enveloppe prévisionnelle de la première phase qui s'établit à 9,52 MF. Les dépenses correspondantes à l'opération (7,97 MF) seront imputées sur les crédits disponibles au chapitre « voirie dans le cadre des projets urbains ».

Article de presse des Dernières Nouvelles d'Alsace du 6 avril 1993.

La maîtrise d'ouvrage prend de l'épaisseur et l'Office accentue sa décentralisation. C'est le premier acte d'une transformation au long cours.

À l'Office, le président Jean Oehler est à l'unisson et partage sans réserve les visées de Catherine Trautmann tout en pointant le manque de ressources financières. Qu'à cela ne tienne. En ce début des années 1990, cet homme de terrain et de conviction, préside l'Office jusqu'aux pieds des immeubles, connaissant chaque locataire. Il déploie une habileté remarquable, associée à une claire perception des enjeux en cours, pour solliciter et obtenir des financements exceptionnels de la part des collectivités. En interne, il confie à Gabrielle Koch la réorganisation des services, devenue nécessaire pour faire face à des programmes ambitieux. La directrice générale est la première femme à prendre la tête d'un Office de rang national. La maîtrise d'ouvrage prend de l'épaisseur et l'Office - devenu CUS Habitat en 1993 - accentue sa décentralisation en installant sept agences de proximité dans les principaux quartiers. « *Nous ne pouvons assumer le caractère social de nos missions qu'en portant nos services au plus près des lieux où s'expriment les besoins* » affirme-t-on du côté de l'Office. C'est le premier acte d'une transformation au long cours. La stratégie de l'offre s'amplifie. Les opérations d'acquisition se multiplient : 361 logements dans les secteurs centraux de Strasbourg dans un objectif de mixité, 40 logements à Ostwald. L'Office lance également deux programmes d'aménagement rue Herrade et place de Hautefort. « *Redéployer le parc social est une priorité*, martèle Jean Oehler. *Nous sommes avant tout au service des collectivités locales et nous nous efforçons d'apporter une réponse sur mesure à leurs besoins très variés et spécifiques en matière d'habitat.* »



Gabrielle Koch (en jaune), Directrice générale de 1990 à 1996 et l'équipe de direction.



Inauguration de la résidence Le Gliesberg à la Montagne verte. 1993



Inauguration de la Résidence Le Galilée. 1995



Plaquette promotionnelle Les Roselières - programme de 24 logements en accession. 1997

L'année 2000 consacre un record inégalé en matière de réhabilitations

Comment développer une offre nouvelle dans une agglomération où les opportunités foncières restent insuffisantes et où les prix sont incompatibles avec les équilibres économiques d'un bailleur ? La question agite les dirigeants de CUS Habitat, décidés à explorer de nouvelles pistes. En témoignent les programmes de regroupement de deux logements en duplex à HautePierre ou la création de logements dans les combles de la Cité Siegfried. Des opérations que l'Office souhaite dupliquer, compte tenu du potentiel disponible de son patrimoine. En 1997, il signe également une opération en accession libre à la Robertsau, restée unique à ce jour. Elle complète un programme de 50 logements sociaux et l'aménagement des berges de l'III, réalisé par l'Office pour le compte de la Ville de Strasbourg. Une période majuscule. L'année 2000 consacre un record inégalé en matière de réhabilitations avec près de 3 000 logements rénovés. Et l'Office se porte acquéreur de plusieurs immeubles regroupant quelque 224 logements issus du patrimoine des AGF. Les années passent, les présidents et les directeurs de CUS Habitat se succèdent. Les personnalités et les tempéraments s'opposent.

C'est le temps aussi des turbulences politiques. Les échanges sont souvent âpres et rudes. Aux avant-postes, les directeurs généraux jouent un rôle clé pour souder les équipes, recentrer les priorités, retrouver le sens du collectif. Au métier historique de producteur de logements, CUS Habitat va progressivement ajouter de nouveaux savoir-faire, en particulier dans le renouvellement urbain et la politique de la ville. L'État donne le ton. Il ne s'agit plus seulement de loger. Il faut « loger mieux » en transformant les quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, en les désenclavant aussi et en favorisant la mixité sociale. Alors ministre délégué à la Ville et à la Renovation urbaine du gouvernement de Jean-Pierre Raffarin, Jean-Louis Borloo est à l'initiative en 2003 de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Il met en œuvre un programme national ciblant plus de 500 quartiers au service de trois objectifs : réinsérer les quartiers dans la ville environnante, créer de la mixité sociale dans l'habitat, diversifier les fonctions des quartiers en rétablissant les commerces, en créant des emplois, en maintenant les services publics et en favorisant les activités culturelles et de loisirs. L'État rend aussi obligatoire la mise en place de plans stratégiques de patrimoine. L'Office engage le sien en 2002.

19
99

La tempête qui traverse la France le 26 décembre 1999, ravage les forêts et affecte lourdement le patrimoine. Des moyens humains et financiers conséquents seront mobilisés au cours des mois suivants pour réparer les dégâts.

20
00

La loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) est adoptée. Son article 55 impose à certaines communes de se doter d'un nombre minimal de logements sociaux - 20 % du parc - sous peine de sanctions financières.



Quartier de la Meinau
Angle avenue de Normandie
et rue de Schulmeister

Porteurs d'une mission sociale, les dirigeants de l'Office défendent aussi avec ardeur l'action locale

En fait, malgré une ambition généreuse, les actions portent avant tout sur la réhabilitation, en partie par leur destruction partielle, des logements sociaux les plus dégradés. À Strasbourg, la première convention ANRU intervient fin 2005 dans le quartier du Neuhof. Elle comprend 675 démolitions, près de 500 logements neufs et 266 réhabilitations. D'autres opérations suivront à la Meinau, HautePierre et Lingolsheim. Au total, les programmes ANRU déployés à Strasbourg portent sur 150 opérations qui doivent conduire à un renouvellement de l'offre de logements et à l'amélioration du cadre de vie pour redonner de l'attrait

à ces quartiers et permettre une diversification de leur profil social. C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'est engagé en 2008 un important programme de rénovation des parties communes sur la base d'un concept innovant standardisé et déployé sur 675 sites. Les dirigeants de l'Office en sont convaincus : l'enjeu de produire un parc social neuf et abordable est primordial si l'on veut durablement peser sur les dynamiques d'intégration et de cohésion sociales. Volontiers frondeurs, ils n'ont cessé aussi de batailler contre la mise sous tutelle lente mais continue de la gestion du territoire par les institutions centrales. « Il faut revenir à l'action locale, assurent-ils, sans bannir l'État fédérateur. Le local, c'est la possibilité d'agir sur l'existant, de reprendre pied dans le lieu d'ancrage qu'est la ville, le quartier. » Ce discours prend une résonance particulière avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Son but : améliorer la qualité de vie des habitants en rénovant des quartiers prioritaires en termes de logement et d'infrastructures. À Lingolsheim, le quartier des Hirondelles a bénéficié de ces dispositifs qui ont permis de façonner le nouveau quartier Europe. Au cœur de ce projet urbain figurent notamment la diversification des modes d'habitat et une gestion de proximité. CUS Habitat est l'acteur central de cette opération. « En procédant à la démolition et la reconstruction de 567 logements, en effaçant les friches, il a largement contribué à l'amélioration de l'offre locative à Lingolsheim et à la valorisation du cadre urbain, souligne-t-on chez CUS Habitat. Un tel programme ne peut se réaliser sans partenaires solides, réactifs et compétents à l'échelle locale. »



Manifestation unitaire des bailleurs sociaux, associations de locataires, syndicats et entreprises du bâtiment à l'occasion de la réforme des aides au logement. 14 octobre 2017

À l'aube des années 2000, le programme de renouvellement urbain bat son plein.



Le renouvellement urbain, une ambition nationale

Dotée d'un budget de 12 milliards d'euros de subventions, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, créée en 2003, met en œuvre de vastes programmes de renouvellement des quartiers. Elle lance des appels à projets auprès des communes qu'elle sélectionne avant de les financer. L'objectif est de requalifier et redynamiser les quartiers en faisant émerger des opérations de qualité. Les logements les plus vétustes sont détruits pour laisser place à des logements sociaux à taille humaine, rompant avec le modèle de la barre et de la tour. De nouveaux équipements sont construits - écoles, espaces culturels, centres sportifs -, des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, l'accroissement des moyens de transport et la création de nouvelles voies de circulation ouvrent davantage les quartiers sur leur agglomération. En vingt ans d'existence, l'ANRU a permis la rénovation de plus de 700 quartiers dans l'Hexagone et en outre-mer, contribuant à changer le cadre de vie de quelque cinq millions d'habitants.

20
07

La loi DALO reconnaît un droit au logement opposable. Elle permet aux personnes démunies de faire valoir leur demande de logement social ou d'hébergement prioritaire.

L'architecture portuaire, un héritage revendiqué

Depuis la Cité Loucheur, construite en 1920 et 1931, l'Office est engagé dans la métamorphose du quartier du Port du Rhin. Situé aux marges de la ville, le quartier s'est peu à peu étendu vers l'ouest, du Quai des Belges aux Fronts de Neudorf. Les années 2010 voient l'émergence de nouvelles constructions, de l'éco-quartier Danube à la place de l'Étoile jusqu'au Heyritz. Il ne s'agit plus seulement de construire des logements, mais aussi des ensembles comprenant des services, des bureaux, des transports à proximité, le tout en lien avec le quartier existant. Aujourd'hui, le quartier du Port du Rhin est en plein essor. Strasbourg a renoué avec son fleuve et l'architecture portuaire, si caractéristique, constitue un héritage revendiqué. Aux côtés de la SPL Deux-Rives Strasbourg, Ophéa continue de participer au développement du quartier en portant un programme de constructions neuves.



Aire de collecte enterrée des déchets

« L'immobilier n'est pas immobile »

Ces transformations qualitatives font naître de nouvelles évolutions. La concertation avec les habitants interrogés sur leurs aspirations, tant en matière de logement que d'organisation urbaine, s'accroît. Le phénomène de « résidentialisation » prend de l'ampleur. Il vise notamment à différencier les espaces privés des espaces extérieurs, à généraliser les codes d'entrée et les caméras de surveillance aux portes des immeubles, à installer grilles et barrières pour délimiter les espaces. Ces projets de résidentialisation donnent lieu à des enquêtes et des réunions sont organisées avec les locataires, afin d'échanger sur leurs besoins. Puis, des accords collectifs portent sur le cadre réglementaire des travaux et leur impact sur les loyers et les charges. En 2007, le quartier de Cronenbourg, et plus particulièrement l'îlot « Champs de Manœuvre »

accueille ce type de projet qui redistribue l'espace foncier en unités résidentielles et donne à chacun des huit immeubles une identité d'habitation. Les aménagements sont multiples : clôtures, parkings, chemins piétonniers, filtres végétaux, aires de stockage des déchets et tri sélectif. Et la première Maison urbaine de santé voit le jour au Neuhof. « *L'immobilier n'est pas immobile* » proclament les dirigeants de CUS Habitat. À l'heure du Grenelle de l'Environnement et de la protection du climat, l'Office s'engage résolument dans une démarche qui ne cessera de progresser. Les panneaux solaires, qui contribuent à réduire les factures d'énergie, commencent à fleurir sur les toits des immeubles et la première campagne de diagnostics de performance énergétique est lancée en 2010.

2009

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) a vocation à accroître le droit au logement mais aussi à protéger les locataires.

2014

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) vise notamment à réguler le marché immobilier, dans un contexte d'augmentation inédite des prix, et à renforcer l'encadrement des loyers dans les zones tendues.

Bernard Matter, Directeur Général de l'Office, emménage dans le nouveau siège. 2013



Le Pôle de l'Habitat Social inauguré en 2013



2013, un cap historique

L'année du 90^e anniversaire de CUS Habitat est aussi celle de son installation dans un nouveau siège, sous l'impulsion de Philippe Bies, Président, et Bernard Matter, Directeur Général. En regroupant CUS Habitat et Habitation Moderne sur un même site, le projet constitue le « Pôle de l'habitat social » de la ville et de l'agglomération de Strasbourg. Il s'insère dans un quartier en pleine recomposition, au cœur du Heyritz, à proximité immédiate du centre administratif et du futur siège de la Caisse d'Allocations Familiales. Véritable signal architectural, le bâtiment se veut moderne et fonctionnel, offrant aux visiteurs une grande qualité d'accueil et de services.

Le siège de CUS Habitat est ancré dans son époque et intègre les nouveaux standards environnementaux : bâtiment basse consommation, chauffage par pompe à chaleur, matériaux durables, isolation extérieure renforcée, toiture végétalisée.

Conçu par les architectes Mongiello et Plisson, le projet affiche le basculement d'image de CUS Habitat vers l'habitat contemporain, ouvert sur la ville et ses locataires.



Digicode nouvelle génération



Inauguration du programme «Le Jouvence». 2018

L'accession sociale gagne du terrain

En 2015, CUS Habitat, Habitation moderne ainsi que Pierre & Territoires, mettent en commun leurs compétences respectives pour développer une offre d'accession sociale à la propriété sur le territoire de l'agglomération strasbourgeoise. Opidia va incarner cette ambition au profit des foyers modestes. Les deux premières opérations sont livrées en 2018. Le Jouvence, dans le quartier vivant et commerçant de la Meinau, inscrit son architecture contemporaine dans un environnement en plein renouveau. Le Victoria, à Mittelhausbergen, séduit par son quartier de maisons individuelles et de petites résidences à l'écart du tumulte de la ville tout en étant proche des pôles d'activité. Au 1^{er} janvier 2023, ce sont près de 180 logements qui ont été proposés en accession sociale.

2018

Construire plus de logements, simplifier les normes, protéger les plus fragiles, mettre les transitions énergétique et numérique au centre de l'habitat : telle est l'ambition de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

2021

La loi Climat et Résilience instaure le principe de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2030. La loi prévoit également d'interdire progressivement à la location les logements considérés comme des passoires thermiques.

2022

La réforme des aides personnalisées au logement introduit l'actualisation des aides au logement en fonction des revenus contemporains.

Cent ans après, l'engagement est le même pour les équipes d'Ophéa : mettre de l'humain dans l'urbain

La révolution verte est en marche. Elle intègre des défis colossaux. « Il est impératif de repenser la manière dont nous concevons, construisons et rénovons nos bâtiments pour les rendre plus durables et plus économes en énergie, dira le président Philippe Bies. Pour relever ces défis, nous devons adopter une vision d'ensemble de la conception et de la gestion des bâtiments. Leur adaptation à notre époque est une responsabilité collective. Architectes, urbanistes, constructeurs, décideurs politiques et citoyens : nous avons un rôle à jouer dans la transformation du parc des bâtiments. » L'Office se projette aussi vers de nouveaux horizons. Il pose la première pierre de son futur siège et celle de l'Atelier, qui deviendra le cœur battant des services techniques. Dans cette décennie des attentats qui ensanglantent la France, celle aussi du Brexit, de Donald Trump, d'Emmanuel Macron, des gilets jaunes et de la crise sanitaire, le logement demeure un sujet hautement actuel. CUS Habitat tient son rang et livre entre 2011 et 2017 plus de 1 300 logements. Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain est un accélérateur. Dans le même temps, l'accession sociale monte en puissance sous l'effet des VEFA-HLM. Cette procédure de vente en l'état futur d'achèvement permet à l'acquéreur de devenir propriétaire du sol à la signature du contrat, puis de la propriété au fur et à mesure de sa construction.



Vivre vieux, vivre mieux

Au fil des années 1990, les logements-foyers essaient. Ophéa, en tant que maître d'ouvrage, prend part à la construction et la réhabilitation de ces établissements sociaux destinés à l'accueil de personnes âgées. Parmi les chantiers conduits par Ophéa figure le Foyer Bethlehem dans le quartier de Cronenbourg. Le bâtiment est livré en 1997, puis réhabilité entre 2005 et 2008 pour une mise aux normes de sécurité et une adaptation de la structure à l'augmentation de la moyenne d'âge. De même, la résidence Arpale à Lingolsheim et le Foyer Bilstein, dans le quartier du Neudorf, soulignent l'engagement d'Ophéa en faveur de la diversification des habitats.



Initiées en 2002 dans le quartier des Brasseurs à Schiltigheim, ces opérations en VEFA sont devenues décisives dans les parcours résidentiels et représentent aujourd'hui en moyenne la moitié de la production de logements neufs. L'Office continue de se réinventer, intègre un nouveau siège, se dote d'un nouveau nom avec Ophéa et se regroupe sous la bannière Emha avec Habitation Moderne et Foyer Moderne de Schiltigheim. Une nouvelle ère et un nouvel élan. Cent ans après, l'histoire rebondit autour des équipes d'Ophéa et des missions qui les animent. De la rue des Bateliers en 1923 au Pôle Habitat et aux agences de proximité aujourd'hui, leur récit se poursuit avec la même passion et le même engagement : celui de mettre de l'humain dans l'urbain, de placer le « bien loger » et le « bien vivre » au cœur des ambitions et des exigences d'Ophéa.



De CUS Habitat à Ophéa, l'Office en majuscules

À l'orée des années 1990, l'Office public d'HLM de Strasbourg affirme son statut de leader de la construction sociale. Il pilote un parc de près de 20 000 logements répartis sur les 16 communes qui composent alors l'agglomération. L'Office s'appuie aussi sur les compétences de ses quelque 500 agents dont les métiers sont de concevoir, construire, gérer et entretenir des logements locatifs sociaux et des locaux commerciaux. En 1993, soixante-dix ans après sa création, l'Office change de nom et devient CUS Habitat. Un titre plus moderne, plus accrocheur, plus fédérateur. Devant ses équipes et le gotha régional réunis pour cet anniversaire, le président Jean Oehler lance un message extrêmement positif et met en avant la capacité d'adaptation de l'Office. Nouvelle évolution près de vingt-cinq ans plus tard : Ophéa voit le jour en 2019 et inscrit l'Office dans un nouveau cycle de son histoire, prêt à relever de nouveaux défis. Un nom symbole d'une ambition sociale intacte.

Repères

20 500 logements • 180 commerces • 250 équipements et locaux divers
• Présence dans 22 communes de l'Eurométropole de Strasbourg • 430 collaborateurs • 7 agences de proximité

Partie 2

Réinventer la modernité

Qui est Ophéa aujourd'hui ? Si l'Office inscrit toujours la qualité du logement social et le bien-vivre des locataires au cœur de son action, il est aussi un laboratoire d'idées et de projets en prise avec la ville et les territoires. Que ce soit dans ses bureaux, ses services techniques, ses agences de proximité ou avec ses partenaires : Ophéa innove, invente, développe. L'héritage d'une maison centenaire tournée vers l'avenir.

aujourd'hui

Depuis 100 ans, Ophéa est aux côtés de ses locataires en accompagnant les familles à chaque étape de la vie. 2020.

La proximité

À échelle humaine

Au plus près des locataires. Amorcée avec la crise sanitaire, la politique de proximité d'Ophéa a pris une nouvelle ampleur sous la présidence de Salah Koussa. L'enfant des quartiers sait de quoi il parle et en a fait la pierre angulaire de son mandat. Depuis son arrivée aux commandes de l'Office en 2020, il porte une ambition forte : placer le locataire au centre de toute son action. *« Il est la raison d'être d'Ophéa et notre responsabilité est de répondre à la fois à l'exigence quantitative de logement social mais aussi de manière plus fine et adaptée à une demande aux formes plus complexes. La réponse au logement social doit mêler une production immobilière et des services variés permettant aux personnes logées une meilleure socialisation. »* À Strasbourg, où près de 70 % de la population sont éligibles à un logement social, cette ambition tient lieu de manifeste. La proximité est le premier de ces services.

Le mot d'ordre est lancé : toute l'activité d'Ophéa doit tourner autour du locataire. Car si le logement est une question éminemment politique, c'est aussi parce qu'il a une incidence globale sur la vie de chacun. Un lieu refuge, qui abrite la majeure partie de notre quotidien, de notre vie sociale et familiale et tous les souvenirs qui l'accompagnent. Il est le lieu intime, le « chez soi » et le miroir de notre mode de vie, témoignage des aspirations et des goûts de chacun, mais aussi des moyens et des contraintes qui ont conduit à choisir ce logement plutôt qu'un autre. Or, quand celui-ci et les services associés ne sont pas à la hauteur, le sentiment d'injustice se fait croissant et provoque un mécontentement justifié. C'est encore plus vrai avec les personnes aux modes de vie les plus heurtés.



PASCAL CHARPENTIER,
DIRECTEUR DU PÔLE GESTION LOCATIVE
ET PATRIMOINE D'OPHÉA

**« Nous sommes
le seul bailleur social
à aller aussi loin dans
cette démarche »**

« Produire du logement ne suffit pas. La dimension sociale de nos métiers est primordiale. Nos relations avec les locataires ne s'arrêtent pas aux frontières administratives de notre collectivité. Ophéa mène de longue date une politique de proximité audacieuse et vertueuse. Je citerai notamment le déploiement de nos agences au plus près des immeubles et la réhabilitation du métier de concierge. Ils sont 12 - et bientôt 30 - à exercer cette mission de proximité. Nous sommes le seul bailleur social à aller aussi loin dans cette démarche. Nos agents et nos concierges incarnent l'esprit Ophéa, où les valeurs de solidarité et d'accueil prédominent. Le lien social est dans l'ADN d'Ophéa. Ce ne sont pas que des mots. Nous concentrons nos efforts pour agir sur le quotidien des locataires mais aussi pour penser l'avenir ensemble. Je suis de ceux qui croient beaucoup au dialogue citoyen pour faire avancer nos quartiers. »



MALIKA OMARI,
CHARGÉE DE CLIENTÈLE
À L'AGENCE OPHÉA-HAUTEPIERRE

« D'abord créer du lien et de la confiance »

« Bien sûr, nous organisons des visites de logements, des états des lieux. Nous assurons le recouvrement des loyers et le lien avec nos équipes de maintenance pour l'entretien des logements. À HautePierre, cela représente un parc de 750 logements. C'est considérable. Mais le métier de chargée de clientèle va bien au-delà de cette relation bailleur-usager. Nous sommes le premier visage d'Ophéa, celui que les locataires connaissent. Aux côtés des assistantes sociales, nous assumons ce rôle d'interlocuteur du quotidien face au mal-vivre que peuvent ressentir nombre de nos locataires. Qu'il s'agisse de familles monoparentales, de personnes âgées, de jeunes précaires, de personnes seules : l'écoute, l'attention, la disponibilité sont de puissants leviers pour créer du lien et de la confiance. Nous accompagnons aussi les parcours résidentiels en nous appuyant sur notre connaissance du parc Ophéa. C'est un atout pour proposer à chacun le logement adéquat, selon l'évolution de son mode de vie. »



Écouter, échanger, bâtir ensemble : la concertation est essentielle pour bâtir des projets qui répondent aux besoins des locataires. 2022

Une politique « au pied des immeubles » qui a fait la preuve de son efficacité

Comment lutter contre ce sentiment d'inégalité, voire d'abandon, qui mine la cohésion sociale ? Le sociologue Hervé Le Bras le rappelle. « *Le vote des électeurs dépend plus d'un milieu que d'une classe sociale. Ce n'est pas directement la condition sociale présente qui compte le plus, mais les perspectives d'évolution, les aspirations, la représentation que l'on conçoit de son futur, positivement ou négativement.* » Ces considérations animent depuis quelque temps les services d'Ophéa. Sous l'impulsion de son président, l'Office construit son développement autour de l'idée de proximité et de tranquillité. Il fait le choix d'un modèle d'organisation orienté vers le locataire. En 2022, Ophéa a créé une direction de la proximité, introduit des engagements de services et tissé

un réseau de sept agences. « *Un maillage sans équivalent et une politique « au pied des immeubles » qui a fait la preuve de son efficacité* », assure Pascal Charpentier, directeur du Pôle Gestion locative et Patrimoine d'Ophéa. L'homme a de l'expérience et un vrai sens social. Il connaît sur le bout des doigts les problématiques des quartiers. Pas de conflits possibles avec Pascal Charpentier, dit-on dans les couloirs d'Ophéa. L'intéressé sourit et poursuit. « *Nous sommes véritablement à l'écoute de nos locataires. Je crois beaucoup à la pédagogie explicative, à la transparence. Nous consacrons notamment beaucoup de temps à expliquer la non-attribution d'un logement. Cela permet de désamorcer des situations complexes, des incompréhensions face à ce qui peut être ressenti comme de la violence institutionnelle.* »

Ophéa a remis au goût du jour le métier de concierge et c'est un succès.

Au cœur de ce dispositif : les agents d'accueil et les chargés de clientèle. Ces derniers ont notamment la responsabilité d'attribuer les logements. Des postes clés dans un contexte de fortes tensions immobilières. À Strasbourg, près de 30 000 demandes de logement sont en attente. Ophéa, de son côté, attribue environ 1 300 logements chaque année. L'Office a aussi remis au goût du jour le métier de gardien et de concierge pour créer du lien social. Ces agents de grande proximité sont porteurs des valeurs d'écoute et d'humanité prônées par l'Office. Ils prolongent sur le terrain le travail du centre de relations clientèle qui a vocation à informer et assister les locataires, orienter et gérer les contacts commerciaux.

« *Nous avons le devoir d'apporter des réponses aux locataires, quelle que soit leur demande, reprend Pascal Charpentier. Tous ces métiers clés s'enrichissent mutuellement dans des parcours d'insertion et d'immersion. Le temps d'une journée ou d'une semaine, les agents d'accueil et les chargés de clientèle deviennent gardiens et inversement pour une vision à 360° de la relation avec le locataire. Mieux : les responsables d'agences de proximité s'investissent dans les fêtes de quartier. Le fil est maintenu de bout en bout. Toutes nos équipes sont sur le pont pour contribuer au succès de ces rendez-vous populaires.* »

Ophéa pousse aussi son avantage sur le terrain de la sécurité et de la tranquillité résidentielle, que l'Office doit à ses locataires. Depuis 2023, il déploie un réseau de douze gardiens particuliers assermentés qui luttent contre les incivilités. Après avoir prêté serment devant le Tribunal judiciaire de Strasbourg, ils ont la capacité de constater des infractions et de verbaliser les contrevenants. Les bénéficiaires sont nombreux : protéger les équipes sur le terrain grâce à un cadre judiciaire renforcé, améliorer la qualité de vie des résidents, inciter au respect en associant des sanctions aux actes d'incivilités. L'Office est allé jusqu'à nommer un responsable sécurité pour incarner cette responsabilité. La boîte à outils est aujourd'hui plus fournie et permet à Ophéa d'être à l'avant-garde de l'accompagnement social dans les quartiers.



Jacky, concierge, réalise des missions variées au service des locataires. 2022

GERMAINE HUBER,
EN TOUTE SIMPLICITÉ

101 ans et fidèle à Ophéa

Arrivée à la Cité Rotterdam en 1952, Germaine Huber est l'une des premières locataires à avoir emménagé dans cet ensemble construit par l'Office. Un modèle d'architecture sociale alors unique en France. D'origine corrézienne, Germaine et sa famille s'installent d'abord rue d'Ypres puis rue de l'Yser. Elle se remémore « ces années en or » dans ce quartier calme, familial et populaire aux nombreux commerces. Grand logement avec tout le confort nécessaire et proximité avec les voisins dans cette cité où le tout le monde se connaissait, Germaine pense n'avoir manqué de rien. « *Aujourd'hui, ce n'est plus pareil, l'époque a changé. Les commerces disparaissent.* » La faute, selon elle, au développement des grandes surfaces qui ont tout bouleversé. Mais Germaine, 101 ans, conserve ce doux sourire et continue de vivre son essentiel : une existence paisible aux côtés de ses enfants, ses petits-enfants et arrière-petits-enfants. En toute simplicité.



Hicham, un des 52 concierges et gardiens d'Ophéa. 2024

Profession concierge

Boulangier-pâtissier, électricien, chef d'équipe sur le réseau TGV et aujourd'hui concierge : Jacky Ehrhart a déjà connu plusieurs vies. Le voilà donc en acteur clé de la chaîne de proximité mise en avant par Ophéa. Le secteur Bourse est son terrain d'action, en plein cœur du quartier suisse de Strasbourg. Nettoyage des locaux communs, rotation des poubelles, petits travaux d'entretien, mais aussi prise en compte des demandes des locataires : autant d'activités qui rythment son quotidien. « Le plus important est d'échanger avec les résidents, en particulier les personnes âgées, souligne Jacky Ehrhart. Cela fait partie de la qualité de service Ophéa. » Jacky le concède : le quartier est devenu très résidentiel et les locataires sont de plus en plus exigeants, mais le contact et la présence sur site restent essentiels. Le métier de concierge n'a rien perdu de son aura auprès des locataires.

La maintenance

Les défis du quotidien

Dans son histoire centenaire, Ophéa a toujours su relever de multiples défis mais il en est un qui s'impose avec force au quotidien : entretenir le parc de logements en réponse à la fois aux demandes des locataires et aux exigences de la transition énergétique. Philippe Leglize, directeur de la Maintenance du Patrimoine, a pris les choses en main. Une nouvelle organisation et de nouveaux outils de pilotage sont les premiers signes du changement opérationnel qu'il a impulsé. Pour mesurer le travail de ses équipes, prenons de la profondeur. Rappelons qu'un bâtiment de logement social financé sur trente-cinq ans et d'une durée de vie de quatre-vingts ans sera rénové trois ou quatre fois, qu'il affrontera une douzaine de locataires sur quatre générations différentes, au moins cinq cycles économiques, une bonne vingtaine de responsables

techniques et sans doute une cinquantaine de nouvelles réglementations. Chez Ophéa, qui remet en état chaque année plus de 1 200 logements, la maintenance du parc social est un chantier clé et mobilise tout un bataillon de professionnels : chauffagistes, serruriers, menuisiers, électriciens, installateurs sanitaires, peintres mais aussi magasiniers, acheteurs, gestionnaires de contrats auxquels s'associe un réseau de prestataires sous l'égide de commandes publiques. Le budget et les ressources de la direction de la maintenance du patrimoine sont à la hauteur de ses missions : plus de 58 millions d'euros. Et beaucoup d'investissement humain et matériel pour entretenir, rénover et moderniser les logements, contrôler les ascenseurs, veiller au bon état des installations électriques, réparer les pannes parmi une multitude d'interventions.

C'est toute une chaîne de compétences qui est à l'œuvre. Et chaque chantier est une victoire d'équipe.

Revenons à Philippe Leglize. Cet ingénieur rompu à la planification de travaux en milieu hospitalier, son ancien métier, est le garant pour Ophéa d'un patrimoine immobilier en bon état. Son quotidien - et celui de son équipe - est une course contre le temps : intégrer les demandes d'intervention des locataires, organiser les plannings et les chantiers, mettre en œuvre les travaux rapidement et efficacement. C'est toute une chaîne de compétences qui est à l'œuvre. Et chaque chantier est une victoire d'équipe. Pari réussi : le délai de remise en état d'un logement est passé en deux ans de 90 à 45 jours. « Pour cela, nous avons fait évoluer nos méthodes et nos métiers, résume Philippe Leglize qui avait une idée en tête après son arrivée chez Ophéa en 2022 : donner un nouveau souffle aux équipes et aux projets de maintenance. Il peut s'appuyer sur l'atelier, un outil de premier plan installé Plaine des Bouchers à Strasbourg, où est regroupée l'intégralité des effectifs de la direction de la maintenance du patrimoine. Un véritable hub, animé par l'expérimenté André Schott, où s'activent 132 collaborateurs et qui centralise les programmes de travaux répertoriés par le Centre de la Relation Client. Ici, on croise les compétences et les regards des métiers techniques et administratifs d'Ophéa. Ceux d'ouvriers, de conseillers, de techniciens et d'ingénieurs issus de diverses formations. Car l'approche est plurielle. L'atelier intègre à la fois des critères économiques, fonctionnels et organisationnels, pour piloter les opérations de remise en état, de maintenance et dépannage. Au menu : flexibilité, réactivité et intelligence. « C'est pourquoi, nous avons fait le choix d'une régie, appuie Philippe Leglize. Nos techniciens connaissent parfaitement notre patrimoine et cela décuple notre efficacité. »



L'atelier d'Ophéa : un véritable hub avec 42 métiers différents et 3400 références. 2014



ANDRÉ SCHOTT,
DIRECTEUR ADJOINT
DE LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

« Un impact positif sur nos métiers et nos relations avec les locataires »

« Que de chemin parcouru en trente ans ! Je suis arrivé chez Ophéa en 1994 et nous étions répartis sur plusieurs sites. La création de l'atelier en 2013 a été une avancée majeure. Toute la maintenance est mobilisée sur un même lieu : la régie, les équipes techniques, le centre d'appels. Notre organisation a été transformée. Chaque technicien, chaque opérateur a une vision de l'ensemble du patrimoine. Cela facilite la compréhension des enjeux de nos interventions, la planification des opérations et les interactions entre les équipes. Le deuxième pilier de la transformation, c'est le numérique. Le travail sur écran a introduit de nouvelles manières de faire, de voir, de collaborer en interne, mais aussi avec nos fournisseurs et nos partenaires. Les ordres de travaux transmis à distance, les alertes absences de locataires, le visiodépannage, la téléassistance, font aujourd'hui partie de notre quotidien. Nous ne sommes plus seulement un bailleur social. Nous sommes aussi une entreprise qui manie les nouvelles technologies et la technique. Après trente ans de maison, je mesure les évolutions, mais aussi et surtout, l'importance du relationnel et des temps d'échanges. Au cours des dernières années, nous avons mis en place des séminaires d'encadrants qui permettent d'aborder tous les sujets en toute transparence comme le management, la communication et bien sûr, les relations avec les locataires. Nous sommes d'abord là pour ces derniers et c'est pour eux et avec eux qu'Ophéa évolue et se transforme. »



PHILIPPE LEGLIZE,
DIRECTEUR DE LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

« Nous avons créé une culture numérique »

« Plus numérique, plus performant : Ophéa a franchi un cap stratégique. Avec la création d'une base de données patrimoniale, la maintenance de notre parc immobilier a fortement gagné en efficacité. Ce sont des outils d'aide à la décision et à la performance. Tous les métiers accèdent facilement aux informations utiles à l'accomplissement de leurs missions. En clair, nous sommes passés d'une organisation verticale à un management plus transversal. Car la richesse du numérique, et du BIM en particulier, est d'apporter une vision globale du patrimoine et de pouvoir échanger sur les contraintes des uns et des autres. Nous sommes dans une connaissance partagée de l'information. Et cela facilite le dialogue avec nos services et les équipes de maîtrise d'œuvre. À partir de cette base de connaissances, nous développons également les usages. Je pense notamment aux états des lieux mobiles réalisés par nos conseillers clientèle et nos chargés de travaux. C'est un formidable levier d'évolution des compétences. De même, en renseignant sur les caractéristiques des logements, le BIM simplifie la planification, la réalisation et le coût des travaux de réhabilitation. Chez Ophéa, nous avons créé une culture numérique. Nous allons poursuivre cette transformation digitale en lien par exemple avec les nouveaux usages comme la domotique et la supervision technique. C'est une ambition forte partagée par nos équipes. »



Le numérique au service des locataires : Ophéa simplifie ses démarches pour une qualité de service renforcée. 2022

Sur le terrain aussi, les pratiques se transforment. Le numérique a tout changé.

Les profils évoluent sous l'effet de nouvelles tendances dans l'habitat comme la domotique, la ventilation double flux, la climatisation qui appellent une réactualisation des compétences. Chez Ophéa, et en particulier à la direction de la maintenance du patrimoine, l'alternance est une source majeure de recrutement, de formation et de transmission des savoir-faire. Sur le terrain aussi, les pratiques se transforment. Le numérique a tout changé, qu'il s'agisse des méthodes de pilotage communes ou des modes de fonctionnement collaboratifs. Le déploiement des tablettes tactiles permet une planification et une visibilité optimisées des interventions des équipes d'Ophéa et de leurs partenaires. L'heure de la « full dématérialisation » a sonné.

Depuis plusieurs années, l'Office mène une transformation digitale de ses services afin de développer de nouvelles solutions et proposer de nouveaux outils à ses collaborateurs et locataires. « C'est pour cela qu'Ophéa a créé la direction de la transformation numérique, assure Philippe Leglize. Avec un objectif : accompagner chaque corps de métier dans les opportunités offertes par le numérique et intégrer de nouvelles approches dans la manière de travailler et de mener à bien nos missions. Nous avons construit une base de données patrimoniale dénommée « BIM » ou maquette numérique qui améliore considérablement notre efficacité dans des domaines essentiels comme l'état des lieux nomade, le prévisionnel de travaux, l'optimisation de nos achats. » Pour Ophéa, c'est un virage stratégique. Plus qu'une avancée technique, le BIM - la modélisation des informations du bâtiment - signe un véritable projet d'entreprise. Il dote l'Office d'une image numérique fiable et dynamique de son patrimoine qui va s'insérer au cœur des différents processus métiers, de la gestion locative au fonctionnement des chaufferies. Tout en restant fidèle à ses valeurs - humain, responsable et solidaire - Ophéa vit en mode « transformation ».



Rénovation de l'enveloppe du bâti, raccordement au réseau de chaleur et installation de panneaux photovoltaïques à l'Esplanade, un trio gagnant pour des logements plus verts et économes. 2010

Les énergies

Ophéa, le cap vert

Dans le sillage de l'Eurométropole de Strasbourg, Ophéa a pris le tournant de la transition écologique. Verdir le logement social est une ambition partagée. Efficacité énergétique, quartiers bas carbone, réseaux intelligents... Les défis sont à la hauteur du poids de l'urbanisation et des enjeux climatiques. Pour respecter la trajectoire zéro carbone de la France à l'horizon 2050, la nécessité de rendre les logements plus durables et plus économes en énergie devient impérieuse. Ophéa s'inscrit dans ce mouvement et actionne plusieurs leviers. Tout d'abord, la rénovation des logements est le pivot d'une stratégie de performance énergétique pour conduire à des bâtiments mieux isolés, moins énergivores et plus résilients face aux effets du changement climatique. La dynamique BBC - bâtiment basse consommation - est enclenchée. Cette adaptation du parc social à notre époque est une responsabilité collective. Autour d'Ophéa, architectes, urbanistes, énergéticiens,



Une réhabilitation intégrant des énergies vertes. 2020

constructeurs, décideurs politiques et citoyens ont tous un rôle à jouer dans la transformation des bâtiments, afin de réduire la facture énergétique et la dépendance aux énergies fossiles, tout en relevant les défis de la neutralité carbone. S'adapter, c'est aussi moins consommer d'énergie et d'espace. La sobriété constitue un levier fondamental de la transition écologique, particulièrement dans le domaine de l'immobilier et de la construction. Ce principe appelle non seulement une sobriété de tous les jours, qui guide les pratiques de consommation en matière d'énergie, de confort thermique, mais aussi structurelle qui vise à maximiser l'utilisation du parc immobilier existant en réponse à des enjeux fonciers majeurs sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Grimpons sur les toits pour découvrir un véritable gisement énergétique

Sortir des énergies fossiles ? Ophéa a pris sur ce point des engagements forts comme celui de supprimer les chaufferies gaz et de se raccorder aux réseaux de chaleur alimentés à 70 % par les énergies renouvelables. Dans le quartier Rotterdam, par exemple, plus de 700 logements sont connectés au réseau urbain. Et d'ici quatre ans, Ophéa fera de même pour près de 4 000 autres logements. Place au mix énergétique qui conjugue la valorisation de ressources naturelles comme la biomasse, la récupération d'énergie en faisant la chasse aux calories perdues et le développement des pompes à chaleur. Résultat : en cinq ans, Ophéa va réduire de 50 % ses consommations de gaz. Économique et vertueux. Cap aussi sur la mobilité durable et électrique avec le développement des bornes de recharge pour moins de carbone, moins de décibels et plus de qualité de vie.



FRANÇOIS FISCHER,
DIRECTEUR ADJOINT - TECHNIQUES
SPÉCIALISÉES ET EXPLOITATION

« Réussir la bascule vers les énergies renouvelables »

« Maintenance, service client, management : j'ai appréhendé précédemment toutes ces fonctions chez des industriels du chauffage. En intégrant Ophéa, j'aborde ces métiers sous un autre angle, en mettant le locataire au centre de toutes nos actions.

Les techniques ont évolué mais l'objectif reste inchangé : être attentif aux besoins des locataires, détecter leurs attentes, évaluer leur satisfaction. Ils sont pleinement considérés. Quand nous travaillons sur l'intégration des énergies renouvelables dans les réseaux de chaleur, quand nous valorisons le mix énergétique et les économies d'énergie, quand nous envisageons de nouveaux services dans les technologies de communication, nous agissons pour nos locataires. Une nouvelle étape est engagée : développer les outils de supervision pour une meilleure efficacité énergétique, réussir la bascule vers les énergies durables et optimiser les achats d'énergie. »

Ophéa, précurseur dans l'installation de panneaux photovoltaïques et qui compte aujourd'hui 5 000 m² panneaux solaires thermiques. 2005

Grimpons sur les toits pour constater que l'Office est le premier bailleur social de France en termes d'installations solaires thermiques et photovoltaïques. Un véritable gisement énergétique qu'Ophéa a décidé d'exploiter. Sait-on, en effet, que chaque toit urbain reçoit en une année deux fois l'énergie solaire nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment ? Dans une ville comme Strasbourg, on estime à 250 hectares environ les surfaces potentiellement valorisables.

Observons également les façades dont l'isolation thermique fait appel à des matériaux durables comme le bois et le chanvre. Ophéa innove et expérimente. Le parc de logements est repensé jusqu'au choix des essences en matière de plantations. Réinventer la modernité, c'est aussi cela. L'idée de biodiversité et de trame verte est intégrée dans les projets de construction et de réhabilitation. Pour sortir de l'image des quartiers perçus comme des étendues de béton et de bitume. L'Office revisite les façons de construire, d'aménager et d'habiter. Une métamorphose pour un nouveau mode de ville, pour un urbanisme végétal et social.

Ces évolutions autour de la transition écologique impliquent les locataires, initiés et associés au projet de reconquête de la nature, de végétalisation des espaces, d'îlots de fraîcheur, d'économie circulaire. Elles suscitent aussi de nouveaux métiers chez Ophéa, en particulier ceux liés à l'exploitation et au suivi des installations énergétiques. Il s'agit d'anticiper dès à présent les tendances structurelles qui façonneront les prochaines décennies. Intégrer la dernière génération de technologies numériques en ingénierie et en supervision pour améliorer l'efficacité opérationnelle et économique de la transition énergétique est un nouveau défi pour Ophéa. Il inclut les questions récurrentes des compétences autour de l'exploitation des réseaux, le pilotage à distance de la performance énergétique des bâtiments, la gestion des fluides ou encore les achats d'énergie.



Le développement

Penser autrement le logement social

« **C**onstruire, rénover, innover : mêmes combats ! » La formule vient de Vincent Schaaf, directeur du Développement et du Patrimoine d'Ophéa. Pour cet ingénieur en génie civil, spécialiste des questions normatives, une seule priorité s'impose en réalité : faire du parc social d'Ophéa un patrimoine accessible et attractif, adapté à la fois à la vie des locataires et aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, qu'ils soient d'ordre écologique, urbanistique ou sociétal. Il a bâti pour cela un plan stratégique du patrimoine sur dix ans, de 2024 à 2034, qui trace des objectifs ambitieux en matière de réhabilitations, de mises aux normes énergétiques et de constructions nouvelles. Avec une boussole : le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Démolition, reconstruction,



Ophéa engage ses équipes et ses locataires dans la transformation durable de ses quartiers pour un habitat social adapté aux défis de demain. 2021

résidentialisation sont les mots clés de cette vaste opération de transformation des quartiers. Les chiffres en témoignent : plus de 5 500 logements réhabilités d'ici dix ans, dont 2 600 avant 2026 dans le cadre du NPNRU, 1 500 logements à démolir et à reconstruire à l'échelle de 5 quartiers. Au Neuhof, à la Meinau, à l'Elsau, à HautePierre et à Cronenbourg : il s'agit de transformer en profondeur les quartiers en modernisant les logements, en favorisant la mixité, en créant de nouvelles voies de circulation, en construisant de nouveaux équipements comme les écoles, les espaces culturels, les centres sportifs, en aménageant les espaces verts. « *Nous redessignons la ville de demain en intégrant les nouveaux standards de qualité et les objectifs de neutralité carbone* », décrit Vincent Schaaf.



VINCENT SCHAAF,
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE

« Nous sommes plus que jamais au cœur des enjeux d'aménagement urbain »

« Les besoins évoluent et nous devons ajuster nos approches. Chez Ophéa, nous parlons davantage de réhabilitation, de reconstitution de l'offre et de diversification en réponse à un double impératif : l'acuité des enjeux fonciers et la nécessaire rénovation énergétique des logements existants. Mais ce qui nous importe plus encore, c'est de continuer de proposer des logements attractifs et abordables, qui intègrent l'évolution des situations familiales. Il ne s'agit donc pas de faire plus mais plutôt de faire mieux, c'est-à-dire dépasser le débat du « combien » pour aller vers les questions fondamentales qui sont « quels logements ? » et « où ? ». Nous y travaillons avec le soutien des décideurs publics et nos partenaires, mais aussi avec nos locataires. Je crois beaucoup au principe du locataire engagé que nous impliquons dans nos réflexions. Repenser nos manières d'habiter est un travail collectif. Le nouveau programme national de renouvellement urbain, dans lequel Ophéa est fortement engagé, est précisément un levier pour redonner de la qualité et de l'attractivité à l'habitat social et aux quartiers, en lien avec les locataires. Nous sommes plus que jamais au cœur des enjeux d'aménagement urbain. »



Route du Polygone
à Strasbourg Neudorf. 2023

« Réenchanter » l'offre en habitat social en sortant des sentiers battus, c'est le parti pris d'Ophéa qui investit tous les terrains

Mais face à la forte demande de logements, comment aller plus loin ? Ophéa met tout d'abord en avant la diversification de l'offre. Renouveler les programmes ne peut se réduire à la démolition et la construction neuve. Il impose un travail sur les possibles évolutions du parc : réagencer de trop grands logements, en jumeler dans certains cas, surélever pour accueillir d'autres usages dans un contexte de raréfaction du foncier disponible. Les contraintes actuelles se révèlent, au bout du compte, très stimulantes dès lors que le bailleur social poursuit avec une égale attention des objectifs à court terme et une vision à long terme pour son parc immobilier et son adaptation aux évolutions socio-urbaines. « Réenchanter » l'offre en habitat social en sortant des sentiers battus, c'est le parti pris d'Ophéa qui investit tous les terrains : transformer des bâtiments en logements intergénérationnels, recycler des immeubles de bureaux en habitation, réurbaniser des zones commerciales avec de l'habitat et des services comme les maisons urbaines de santé. C'est encore proposer une offre nouvelle d'accession à la propriété en testant les dispositifs d'allègement de charge financière de l'accédant, du type bail réel

solidaire, encourager les opérations d'accession privée grâce à une TVA réduite. Innover, c'est aussi revisiter les relations bailleur-locataire en desserrant les contraintes d'attribution des logements au profit des publics aux parcours moins linéaires que ceux des habituels locataires, en expérimentant les pistes de l'habitat participatif et inclusif.

Étendre l'offre alors que les contraintes foncières n'ont jamais été aussi fortes ? Le défi tient de la gageure. Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), issu de la loi Climat et Résilience, a changé la donne de l'immobilier. Les terrains disponibles sont plus petits, plus construits, plus imbriqués. Dans ce contexte tendu, trouver des opportunités dans les centres-villes, les friches industrielles, les terrains agricoles, est une compétence qu'Ophéa a intégrée dans son organisation en recrutant une prospectrice foncière. Un métier dédié qui place Ophéa dans l'action et l'anticipation. Face à ces multiples défis, l'heure est donc au renouvellement des approches et des savoirs. L'intelligence et l'agilité des organisations et des partenariats sont les clés de cette transformation du logement social et de l'aménagement urbain. En un mot, réinventer la modernité pour mieux construire et mieux loger. Pour Ophéa, qui se positionne en acteur clé de la fabrique de la ville, cela reste le plus beau des engagements.



Dans le cadre du deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole, Ophéa réhabilite de nombreux logements et oeuvre pour la refonte de quartiers.



JEANNE BRUXER,
CHEFFE DE PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN

« Un travail de réécriture des quartiers »

« Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, nous logeons une personne sur dix et notre parc est situé à 70 % en quartier prioritaire de la ville. Cela situe l'ampleur de notre engagement et du défi qui est posé : moderniser notre parc de logements en nous appuyant sur un outil clé, le nouveau programme national de renouvellement urbain. Mon rôle chez Ophéa est d'animer ce programme qui a pour but de requalifier les habitats et les quartiers, en lien avec les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, l'État, les partenaires et les services d'Ophéa. Il s'agit en quelque sorte de piloter la métamorphose des grands ensembles en coordonnant les chantiers de démolition, de réhabilitation des logements et de résidentialisation. Un travail en trois phases : le suivi administratif des projets, l'activation des financements disponibles et la coordination des acteurs concernés. Il s'inscrit dans le cadre du plan guide, un document essentiel qui traduit la vision stratégique de la collectivité dans ces quartiers pour les quinze prochaines années. Ce travail d'ingénierie se double d'une mission d'accompagnement des locataires. Ils sont associés à la réécriture de leur quartier, de leur immeuble, et participent à la réussite urbaine et sociale du programme. Leur redonner le plaisir et la fierté d'habiter leur quartier, c'est le premier de nos objectifs. »



Allée Reuss. 2020



À la rencontre des locataires du quartier d'HautePierre. 2023



Quartier Meinau. 2013



Chantier de réhabilitation. 2020

Ophéa est l'un des bailleurs sociaux les plus engagés dans le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

Avec le NPNRU, l'Eurométropole de Strasbourg entre dans la seconde phase de rénovation de ses quartiers prioritaires. Pour Ophéa, cinq quartiers sont impactés par cet ambitieux programme signé entre l'Eurométropole, l'Etat et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Disparition de nombreuses tours et d'immeubles, construction de logements neufs, extension des transports en commun, amélioration des espaces et des services publics : ces dix dernières années, les quartiers se sont transformés. Ophéa joue un rôle majeur dans cette mutation et accompagne ces derniers dans leur transition économique, sociale, urbaine et énergétique.

Le capital humain

Bienvenue dans la maison Ophéa

Un vent de fraîcheur souffle sur les ressources humaines. L'arrivée de Stéphanie Hochart à la tête de cette direction ouvre une nouvelle ère dans le management chez Ophéa. Cette forte personnalité, qui a fait ses armes dans l'industrie, porte en étendard le triptyque de l'Office - humain, responsable et solidaire - qui tient lieu de guide stratégique. « Il est fondateur de toute notre action et de tous nos engagements, énonce d'emblée Stéphanie Hochart. Mon ambition est d'inscrire nos métiers dans cette triple vision qui renvoie à la mission sociale d'Ophéa. Mais elle est aussi d'accompagner la montée en compétences des équipes et l'émergence de nouveaux métiers. Mon travail, comme pour tout manager, c'est de mettre nos collaborateurs en situation de donner le meilleur d'eux-mêmes en leur donnant confiance. »

Le projet d'entreprise d'Ophéa a introduit de nouvelles pratiques en phase avec l'évolution des technologies et des méthodes. Fini le cloisonnement des compétences, les équipes travaillent en transversalité, en mode projet pour passer rapidement de l'idée à l'usage.

« J'arrive au bon moment, sourit Stéphanie Hochart. L'Office a engagé sa transformation pour mieux répondre aux défis actuels et futurs. » Comment accompagner ces changements ? Ophéa a créé une direction de l'innovation et de la qualité pour porter les nouveaux projets et les nouveaux process. Elle incarne une nouvelle manière de penser l'habitat social en intégrant les enjeux actuels de la transition écologique et énergétique. De nouveaux métiers accélèrent le processus d'innovation comme les responsables de programmes qui assurent le suivi des projets du début à la fin. L'objectif est d'éviter les ruptures de parcours et de mobiliser une compétence sur la totalité des programmes. Ophéa innove aussi dans la gestion locative en réactualisant le métier de concierge ou en installant des chargés de mission au plus près des associations de locataires. « Créer du lien et de la proximité avec les locataires, leur apporter des solutions est un objectif majeur, poursuit Stéphanie Hochart. Nous y parvenons en redonnant de l'autorité et de la responsabilité à nos équipes de proximité. »



À l'occasion du 100^e anniversaire, un logo humain avec l'ensemble des collaborateurs, symbole du renouveau d'Ophéa : humain, responsable et solidaire. 2022



Autour du ZINC, les énergies créatives se libèrent

Tous les collaborateurs d'Ophéa sont des innovateurs en puissance, dont le potentiel créatif attend d'être révélé. Convaincu par cette idée, l'Office a initié le projet ZINC - zone d'intelligence collective - pour développer les nouveaux modes de travail et l'innovation participative sous toutes ses formes. Objectif : décloisonner les métiers pour faire progresser Ophéa. Stimulée par les valeurs cardinales de l'Office - humain, solidaire, responsable -, la démarche prend corps dans un programme collaboratif aux déclinaisons multiples : ateliers d'échanges dans des lieux parfois insolites pour accélérer les idées, espace Teams pour prolonger les travaux en interne, forum ZINC pour valoriser les projets, séances de team building pour favoriser la créativité et les liens entre services. Une boîte à outils dédiés au ZINC facilite le partage des informations et participe à la montée en compétences des équipes. Les résultats sont concrets et inspirants à l'image de la grande conversation interne à destination du personnel, des actions de solidarité en faveur des collaborateurs les plus fragiles ou encore de l'opération « J'embellis mon quartier » pour sensibiliser à la protection de l'environnement et du cadre de vie. Un travail créatif et participatif, une méthode innovante fondée sur l'intelligence collective et une culture de l'innovation : le ZINC contribue à la transformation d'Ophéa.



STÉPHANIE HOCHART,
DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES

« Adapter nos métiers aux nouvelles réalités sans oublier notre ADN »

« Sous l'impulsion de nouveaux modèles et des nouvelles technologies, l'économie du logement social se transforme et avec elle les métiers qui lui sont associés. Dans ce mouvement, accentué par le nécessaire renouvellement des générations, les compétences attendues et les outils sont en évolution, parfois même en ébullition. Nous devons renouveler nos façons de travailler avec plus de transversalité, d'agilité et tout cela en mode coopératif. Mais ces changements ne se décrètent pas, ils s'accompagnent et c'est ce que nous faisons chez Ophéa. Avec un plan de formation ambitieux, nous coachons nos collaborateurs : l'évolution de la relation client, la conduite du changement, la digitalisation des process, la prospection foncière ou les postures managériales sont autant d'enjeux qui appellent de nouvelles compétences. Le renouvellement de nos effectifs est le deuxième enjeu majeur. L'alternance nous permet de recruter et de former des collaborateurs à tous niveaux de formation initiale. Grâce au partage d'expérience, l'esprit d'Ophéa demeure... avec sa touche de modernité. Les nouveaux venus sont très attentifs à nos valeurs et nos engagements en matière de politique RSE : Humain, Responsable et Solidaire... On ne rejoint pas Ophéa par hasard. Les équipes changent, se forment, modifient leurs pratiques, mais la qualité de service au profit du locataire reste notre ADN. C'est notre raison d'être. La proximité et l'efficacité de nos relations avec les locataires fondent l'ensemble de notre travail et de nos engagements au quotidien. »



Les collaborateurs d'Ophéa s'engagent au quotidien, comme ici avec la « Grande Conversation ». 2024

Dans une société qui réclame aux entreprises plus de vert et de social dans leurs actions, Ophéa s'engage

Plus d'information, plus d'attention, dans une logique de management horizontal : Stéphanie Hochart est une adepte du « faire ensemble ». Cette approche est une rupture forte et assumée dans le mode de management d'Ophéa. Elle se concrétise par une immersion dans les services pour observer les pratiques, puis faire évoluer les métiers et les outils, alléger les fonctionnements et les processus en interne et en direction des locataires. Les téléconseillers et les chargés de clientèle sont en première ligne, car ils sont les relais directs d'une culture d'entreprise tournée vers le service client.

Et ce n'est pas tout ! Dans une société qui réclame aux entreprises plus de vert et de social dans leurs actions, Ophéa s'engage. Au-delà de la diffusion des bonnes pratiques pour consommer moins de papier,

stocker moins de mails, mieux trier, privilégier le vélo à la voiture, l'Office a initié une démarche d'intelligence collective qui encourage les projets communs et crée une communauté pour la qualité de vie au travail. C'est l'intérêt de tous. Des collaborateurs vivant bien leur métier sont en meilleure santé. Ils sont plus présents et plus motivés. C'est sur cette conviction qu'Ophéa bâtit sa politique sociale. C'est aussi sur ce principe qu'a été lancée la Grande Conversation. Les équipes d'Ophéa vont à la rencontre des locataires. Ce dialogue est une dimension essentielle de sa politique de service public et de sa performance sociétale. Chacun apporte son expérience et son expertise pour mieux intégrer les attentes des locataires, renforcer les relations avec les publics vulnérables, dynamiser le lien social. Bienvenue dans la maison Ophéa.

Fondation Ophéa

L'esprit solidaire, humain et responsable

Liberté, égalité, solidarité

Pour avancer, il faut être inspiré. Et quelle plus belle inspiration que les valeurs d'excellence, d'humanité, de solidarité et d'inclusivité portées par Ophéa. En acteur majeur des quartiers, l'Office accompagne ceux qui animent la vie locale, qui s'engagent pour soutenir les familles, les jeunes ou les aînés et qui par leurs initiatives créent du lien, de la proximité et de la mixité. Ces valeurs et ces engagements, Ophéa a décidé de les incarner au sein d'une Fondation. Celle-ci se consacre plus particulièrement au soutien à la citoyenneté et à la mixité sociale à travers un fonds dédié à la vie associative. Elle récompense également les parcours individuels d'excellence. La Fondation Ophéa assure ainsi une véritable cohérence dans les actions menées dans trois domaines principaux : l'innovation, via des initiatives entrepreneuriales ou associatives au bénéfice des quartiers, l'éducation, à travers des parcours scolaires ou universitaires exemplaires, le sport, comme vecteur d'intégration sociale et d'engagement citoyen. La Fondation Ophéa soutient en moyenne chaque année trente à quarante projets associatifs et cinq parcours individuels d'excellence. Au-delà de l'accompagnement financier, l'Office est aux côtés de tous ceux qui œuvrent au service des petites choses comme des plus grandes victoires : celle du geste citoyen et solidaire, des obstacles surmontés, de la réussite individuelle et collective. Soutenir ces parcours et ces trajectoires est pour la Fondation Ophéa une évidence.



SHAM SAFAR

Parcours d'une combattante

Comment survivre dans une Syrie dévastée par la guerre ? C'était le quotidien de Sham Safar et de sa famille, soumises à un régime de terreur, jusqu'à ce jour de 2019 où elles rejoignent la France après un long périple à travers le Liban, la Jordanie et la Turquie. « Une traversée difficile mais nous étions déterminés à fuir l'enfer syrien. » Et c'est à Strasbourg que Sham reconstruit sa vie. « Au début, c'était compliqué car on ne parlait pas la langue française. » Sham et sa famille sont accueillies à l'Elsau, dans un logement Ophéa. Le bonheur retrouvé pour ces survivants qui découvrent un quartier à l'esprit très familial. Pour Sham, 22 ans, c'est surtout le début d'un parcours d'excellence, entre ses études de droit et son engagement citoyen dans les organisations comme Amnesty International. Elle se découvre une soif de se rendre utile au monde. « Aujourd'hui, j'agis pour aider les autres à agir » résume-t-elle dans un français qu'elle maîtrise désormais parfaitement. Son histoire, aussi terrifiante que lumineuse, lui a valu le prix d'excellence de la Fondation Ophéa.



DYNAMIQUES

Ophéa aujourd'hui, c'est tout un écosystème d'acteurs qui apportent leur capacité d'action, leur expertise et leur savoir-faire. À travers ses projets et ses réalisations, l'Office s'inscrit dans des dynamiques de partenariat avec les décideurs locaux et les aménageurs publics et privés, les entreprises et les artisans. Construire, réhabiliter, rénover est une œuvre passionnante, exigeante et partagée.

Ophéa s'implique dans des nouveaux quartiers,
à la frontière de l'Allemagne. 2024



LES DÉCIDEURS

JEANNE BARSEGHIAN,
MAIRE DE STRASBOURG

« Une révolution sociale et urbaine que nous portons en héritage encore aujourd’hui »

« Strasbourg a la chance d’hériter de l’œuvre du maire Jacques Peirotes. Sous son impulsion, en 1923, notre ville a été pionnière pour proposer des « habitations à bon marché » dans plusieurs de ses quartiers. C’était une révolution à la fois sociale et urbaine dont nous bénéficions encore aujourd’hui. De nombreux immeubles de l’époque, de grande qualité, logent en effet des habitantes et des habitants de toutes catégories sociales éligibles au logement social. Depuis cent ans, Ophéa - et avant cela CUS Habitat - est l’opérateur de la Ville, puis de la métropole, qui a accompagné tous les projets d’urbanisation de Strasbourg. L’Office, connu de nombreux Strasbourgeois, a traversé plusieurs générations. Ophéa, qui loge plus de 15 % de notre population, est toujours le premier bailleur social de notre territoire. Il constitue un pilier fondamental de la mixité de la ville et continue de répondre à un droit essentiel : celui de se loger. Pour répondre à la diversité des besoins, nous cherchons à promouvoir l’ensemble des formes de logements et le logement social constitue une priorité de notre politique de l’habitat. Notre objectif est de renforcer la place de celui-ci dans les projets urbains ou immobiliers dès que c’est possible - à hauteur de 25 à 35 % selon les cas de figure - car c’est la condition pour garantir le droit au logement mais aussi la mixité sociale sur l’ensemble du territoire.

La variété des habitations et des typologies proposées garantit leur insertion dans les quartiers. Les bailleurs sociaux, et Ophéa en particulier, grâce à une politique tournée vers le service aux locataires, contribuent également à renforcer la présence humaine. Les agences et les gardiens apportent une attention aux besoins du quotidien, aux côtés des services municipaux. Tout cela participe de notre ambition : faire de Strasbourg une ville plus résiliente et inclusive. Reconnue pour sa qualité de vie, notre ville doit construire et aménager différemment pour faire face

aux bouleversements écologiques dont nous connaissons déjà les effets, comme les pics de chaleur, difficilement supportables dans certains endroits. Ces conséquences affectent en premier lieu les populations les plus vulnérables. Face à cette situation, nous devons agir. Et c’est pour cela que nous déployons aussi des politiques de solidarité, notamment pour garantir l’accès de toutes et tous aux services publics. C’est grâce à cette cohésion que Strasbourg restera une ville tant appréciée, où il fait bon vivre. »



PIA IMBS,
PRÉSIDENTE DE L’EUROMÉTROPOLE
DE STRASBOURG

« Déployer du logement abordable sur tout le territoire est une exigence première »

Comment ont évolué les relations entre Ophéa et l’Eurométropole de Strasbourg ?

Ophéa est l’Office public de l’habitat de l’Eurométropole de Strasbourg et donc notre bailleur social « maison ». C’est l’outil opérationnel de notre collectivité pour déployer notre politique de l’habitat sur le territoire eurométropolitain. Et c’est bien pour cela qu’il a été créé il y a cent ans, car loger les habitantes et les habitants est un enjeu public et un droit. Gérer plus de 20 000 logements dans 21 communes de l’Eurométropole, et autant de ménages qui peuvent y être logés à des loyers abordables, c’est cette vaste et noble mission que remplit Ophéa pour la population de notre territoire. Mais pas uniquement ! Ophéa héberge également des services de proximité, de nombreuses activités qui dynamisent la vie des quartiers et garantissent la présence de commerces



et de services publics au plus près de chacun. De plus, avec des investissements d’environ 1 milliard d’euros sur dix ans, c’est un acteur économique tout à fait essentiel pour le territoire, pourvoyeur d’emplois et participant à nos politiques publiques. C’est enfin, un relais essentiel pour l’accès aux services, la gestion des déchets, la tranquillité résidentielle, qui sont autant de marqueurs d’une gestion urbaine de proximité contribuant au bien-vivre dans nos communes.

La crise du logement implique une réponse collective associant acteurs publics et privés. Quelle est votre analyse ?

Aucun acteur n’a - seul - la solution face à la crise du logement, qui s’est aggravée avec l’inflation, mais aussi et surtout avec l’urgence écologique et la pénurie de foncier. Si, en tant qu’opérateurs publics locaux, nous avons la chance d’avoir une ingénierie et des moyens financiers importants, nous devons aussi composer avec les investisseurs privés ou encore les promoteurs, qui jouent leur rôle pour répondre à certains besoins de logement. C’est d’ailleurs le partenariat entre promoteurs privés et bailleurs sociaux, en

bonne intelligence économique avec chaque commune, qui permet de développer des projets mixtes partout sur le territoire.

Comment assurer un équilibre de l’agglomération en matière de logement social ?

Nous sommes très attachés au développement harmonieux de notre territoire et nous portons une politique dans ce sens qui donne toute sa place au logement social à vocation universelle. Néanmoins, force est de constater de grandes disparités entre les 33 communes de l’Eurométropole. C’est grâce à notre politique de l’habitat et à nos outils financiers, fonciers et réglementaires, ainsi qu’à nos projets de renouvellement urbain dans huit quartiers prioritaires, que nous progressons petit à petit pour déployer du logement abordable, aussi bien en centre-ville de Strasbourg qu’en deuxième couronne. Je tiens à saluer l’effort des communes pour rattraper leur retard en la matière. C’est aussi grâce à la diversité des habitats proposés, rendus désirables dans tous les contextes, que nous parvenons à cet équilibre.

SYAMAK AGHA BABAEI,
PREMIER ADJOINT À LA VILLE DE
STRASBOURG, EN CHARGE DES QUESTIONS
FINANCIÈRES ET BUDGÉTAIRES

« Face à la crise du logement, nous avons besoin d'opérateurs publics forts »

« L'histoire centenaire d'Ophéa est riche en événements et en avancées. Elle témoigne d'un âge d'or du logement social, la conquête des droits sociaux, l'amélioration des conditions d'habitation. Ophéa et son ancêtre - l'Office public d'habitations à bon marché - ont toujours été à l'avant-garde de leur époque. L'influence de nos voisins allemands, en avance sur les questions de logement accessible, n'y est pas étrangère. J'ai pu appréhender ces défis durant mon mandat d'administrateur d'Ophéa et notamment les procédures d'attribution des logements. Parfois décriées, elles sont pourtant indiscutables et transparentes. Face à la crise du logement et la précarité qui s'accroît, nous avons besoin d'opérateurs publics forts, capables de proposer une offre de qualité et abordable. Ophéa est l'échelon pertinent pour conduire une politique efficace. Mais tous les acteurs doivent prendre leur part, car les besoins en matière de production et de rénovation



sont immenses et les investissements nécessaires considérables. À Strasbourg, nous mobilisons tous les moyens - budget habitat en hausse, plan de soutien exceptionnel au logement social, adaptation du plan local d'urbanisme, accélération du renouvellement urbain - pour répondre à l'urgence et préparer l'avenir. »

SUZANNE BROLLY,
ADJOINTE À LA MAIRE DE STRASBOURG
EN CHARGE DU LOGEMENT

« La gouvernance locale est un atout pour agir au plus près des besoins des habitants »

« D'abord en tant qu'Office public de la Ville de Strasbourg, puis élargi à la Communauté Urbaine et enfin à l'Eurométropole de Strasbourg, Ophéa a toujours été l'organisme de notre bloc communal pour le logement. Le fait que celui-ci soit toujours premier bailleur social du territoire prouve, tout simplement, que Strasbourg est proactive de longue date dans le domaine du logement, avant même que des compétences en matière d'habitat soient officiellement dévolues à



la collectivité. Hier comme aujourd'hui, les relations sont nécessairement étroites et cette gouvernance locale est un atout pour agir au plus près des besoins des habitants. Avec 63 % des ménages de l'Eurométropole de Strasbourg éligibles au logement social - et même 33 % au logement très social - leur production reste notre priorité. Car les besoins sont là. Mais la construction de quartiers « monobloc » n'est évidemment plus à l'ordre du jour. Nous cherchons à développer l'offre de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire. Et nous veillons aussi à promouvoir plus largement l'ensemble des formes de logement abordable, y compris de nouvelles modalités d'accession à la propriété, comme le bail réel solidaire, qui peut être une solution pour de nombreuses personnes dans leur parcours de vie. Notre population croît, l'offre de logement doit se développer et nous y mettons les moyens. Pas uniquement pour la construction neuve. Nous agissons également sur le bâti existant, grâce à la rénovation ou la transformation de locaux. Et bien sûr en luttant contre la perte de logements disponibles, car vacants ou utilisés pour la location touristique, un phénomène qui fait perdre chaque année l'équivalent d'environ 10 % de la production neuve. Il s'agit aussi d'accompagner les habitants dans leur demande en logement et dans leur parcours, afin de trouver les solutions les plus adaptées. »

NATHALIE JAMPOC-BERTRAND,
VICE-PRÉSIDENTE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
EN CHARGE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

« Le renouvellement urbain illustre notre capacité à faire ensemble »



Quel regard portez-vous sur l'histoire d'Ophéa et ses relations avec la ville ?

Par l'ampleur de son parc, du nombre de logements, des espaces qui les entourent et surtout du nombre d'habitants qui en sont locataires, Ophéa est un acteur essentiel de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. La qualité du vivre ensemble, la transition environnementale du territoire, l'attention portée au cadre de vie mais aussi à la vie associative et commerciale, en font un des partenaires incontournables du territoire. Ophéa, dans le temps long de son histoire, a participé au récit urbain de la métropole avec l'aménagement

de quartiers ou de parties de quartiers résidentiels qui ont marqué les dernières décennies : Hautepierre, Port-du-Rhin, Elsau, Rotterdam et bien d'autres. De façon plus contemporaine, l'Office a su interroger son patrimoine pour le rénover, l'embellir, le requalifier et l'étendre aussi. Il contribue donc fortement à la politique de logement du territoire dans la diversité de son patrimoine, la qualité des logements proposés et rénovés en lien avec les besoins des familles et la résilience du territoire.

Les programmes de renouvellement urbain marquent une nouvelle étape. Quelle est votre vision ?

Le renouvellement urbain est un dispositif essentiel de « faire ensemble » pour l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires de la ville. Le logement, premier maillon de la vie des personnes, est un élément socle de la rénovation urbaine. Bien sûr, Ophéa et les bailleurs portent une action majeure dans chaque quartier en renouvellement. Mais dans des approches intégrées à l'ensemble des transformations : des logements rénovés mais avec du service public en proximité, des associations en pied d'immeubles, des lieux de santé, des commerces et des espaces publics, conçus en îlot de fraîcheur partagés et de qualité. Ophéa est, à mon sens, un des piliers de ce programme, notamment grâce à la qualité et l'exigence que l'Office porte à ces projets.

Comment envisagez-vous les quartiers de demain ?

Frais et beaux ! Des quartiers accueillants et résilients qui tiennent compte du vieillissement de la population et font une belle place à la jeunesse. Des quartiers ouverts à toutes les générations à travers des espaces de loisirs et de détente. En cela, que ce soit dans l'adaptation au changement climatique ou dans l'accompagnement des locataires, j'ai toute confiance en Ophéa et en son bel avenir.

NADIA ZOURGUI,
ADJOINTE À LA MAIRE DE STRASBOURG,
EN CHARGE DE LA TRANQUILLITÉ PUBLIQUE

« Je crois aux valeurs d'exemplarité partagées avec les locataires »

« Retracer 100 ans d'histoire, c'est constater avec admiration comment Ophéa a su s'adapter aux attentes des habitants, garder un niveau d'exigence élevé quand on sait à quel point la population d'un bailleur a fortement évolué en un siècle. Le modèle familial a changé, de même que les usages des services publics. Un bailleur social, c'est de la présence quotidienne aux côtés des locataires pour que chacun puisse se loger dignement en s'intégrant au vivre-ensemble. La tranquillité publique est une exigence première. Nous ne pouvons pas nous résoudre à la fatalité face à l'augmentation des incivilités qui empoisonnent le quotidien des habitants. Les responsables politiques ont le devoir d'agir pour garantir l'égal accès au service public auquel ont droit tous les citoyens. Le bailleur prend lui aussi sa part en tant que logeur en réactivant, par exemple, la présence de concierges pour faciliter le vivre en commun. Quant au locataire, il doit également participer au droit de vivre paisiblement. C'est une chaîne vertueuse. Chacun à son niveau détient une part de la solution. Au-delà de la sécurité, le logement social est face à de multiples défis. Il doit prendre en compte des aspirations de plus en plus fortes dans un temps de plus en plus court. On attend aussi des bailleurs sociaux, comme des institutions,



une responsabilité dans l'éducation au vivre ensemble et au respect. Je crois aux valeurs d'exemplarité partagées avec les locataires pour une meilleure qualité de vie et de relation avec les administrations et faire en sorte que le logement social suscite un sentiment de fierté pour chaque locataire. Chacun doit être fier de son quartier sans avoir peur d'être stigmatisé ou de se sentir relégué. »

BÉATRICE BULO,
MAIRE DE MUNDOLSHEIM

« Une opération innovante autour du lien intergénérationnel »

« La commune de Mundolsheim et Ophéa sont des partenaires qui partagent un même objectif : faciliter l'accès au logement pour tous. L'Office est un bailleur social qui, lors de la phase des projets, sait se mettre à l'écoute des besoins de la commune. Les projets sont ainsi dimensionnés à la physionomie de notre ville. Sur la base de cette relation de confiance, nous mettons en œuvre des opérations innovantes comme le pôle intergénérationnel « Le fil du temps » que nous avons aménagé à Mundolsheim. Nous avons délégué la maîtrise d'œuvre tout en nous inscrivant dans un projet



plus global de cœur de ville intégrant des structures adaptées à l'enfance et la petite enfance. Construire des logements sociaux qui ciblent nos aînés, cela répond à un vrai besoin de notre commune. Nous portons une attention particulière au vieillissement et nous voulons permettre aux seniors de rester dans leur commune, quel que soit leur niveau de vie. Par ailleurs, lier les générations est indispensable pour faire société, à une époque où la famille tend à se disperser. C'est une des ambitions du projet qui favorise la rencontre entre les aînés et les enfants, encadrée par les services communaux. Et tout cela dans un cadre de vie recomposé avec l'aménagement du parc et des espaces extérieurs au cœur de la commune. Enfin, la salle intergénérationnelle est l'outil pour une vie associative impliquant les aînés. De façon plus générale, le travail avec Ophéa intègre les contraintes foncières qui se posent à Mundolsheim, comme dans l'ensemble du territoire. La collaboration porte de plus en plus sur des projets de petite dimension et au gré des opportunités. La construction de la nouvelle gendarmerie, calibrée selon les besoins de la brigade, est un nouvel exemple de ce partenariat au service de nos habitants. »

THIERRY SCHAAL,
MAIRE DE FEGERSHEIM

« L'extension urbaine à l'horizontale, c'est fini »

« Ophéa s'implante dans notre commune et cela nous permet d'étendre notre offre de logements. Nous travaillons ensemble sur deux opérations successives : l'une s'insère dans un site remarquable et la seconde porte sur la revalorisation d'une friche industrielle en cœur de ville. Notre ambition est d'accroître le parc de logements sociaux en composant avec de fortes contraintes foncières. L'extension urbaine à l'horizontale, c'est fini. Aujourd'hui, plus de 40 % de la surface communale est urbanisée. Notre stratégie se concentre sur les logements vacants et la réhabilitation du parc existant. Ce sont autant d'enjeux que nous partageons avec Ophéa. Nous parlons un langage commun. L'Office possède une vraie expertise dans l'aménagement urbain. Car le logement n'est pas notre seule priorité. Notre objectif est aussi de mettre notre patrimoine immobilier au service de nouvelles opérations, comme la création d'un accueil pour la petite enfance



et le péri-scolaire. Nous allons également transformer une maison alsacienne et construire une extension pour y aménager une résidence seniors. En tant qu'élu, avec l'appui des bailleurs et des promoteurs, je suis fier de contribuer à la préservation et la dynamisation de notre patrimoine et ainsi d'apporter des réponses aux nouveaux usages, aux nouveaux modes de vie de nos habitants. »

LUCETTE TISSERAND,
ÉLUE À LA VILLE DE STRASBOURG,
QUARTIER NEUHOF-NORD

« Notre responsabilité est de tout faire pour permettre à chacun de trouver sa place »

« Le quartier du Neuhof représente cinquante-deux années de ma vie. J'y suis restée profondément attachée. Aujourd'hui, en tant qu'élu, je me bats au quotidien pour faciliter l'accès au logement sociale et simplifier les procédures au profit des plus fragiles d'entre nous. Ceux qui, sans le soutien des pouvoirs publics, ne pourraient pas faire vivre dignement leurs familles. Dire cela n'est pas passéiste ou démodé. Nous constatons chaque jour la montée de la pauvreté qui ronge le quotidien. Notre responsabilité est de tout faire pour améliorer cette situation



et permettre à chacun de construire sa vie, de dessiner son avenir. Loger est à la fois la raison d'être de la ville et la condition pour qu'elle demeure ce qu'elle doit être : un lieu à soi et une place parmi les autres. Les demandeurs de logements, comme les locataires, ont besoin de se sentir considérés. Notre action ne peut être désincarnée. La collaboration avec Ophéa est en ce sens exemplaire. Le travail avec les locataires et les associations qui les représentent se fait en grande proximité. Cela permet d'avancer sur des questions concrètes comme la propreté, l'entretien des espaces communs, la sécurité, mais aussi créer des services, des activités et du travail pour les habitants. Car construire des logements ne suffit pas. Il faut penser plus globalement à l'échelon local. Ophéa, par sa présence dans les quartiers, est le meilleur relais pour rendre cette politique visible, efficace et cohérente. »

PHILIPPE BIES,
PRÉSIDENT D'OPHÉA DE 2008 À 2020,
ADMINISTRATEUR D'OPHÉA, PRÉSIDENT
DE L'ÉCOLE DU RENOUVELLEMENT
URBAIN

« Un levier puissant pour affronter les changements en cours »

« L'histoire d'Ophéa se conjugue bien évidemment avec l'histoire contemporaine de Strasbourg. Et au moment de se replonger dans le passé, comment ne pas évoquer Jacques Peirotes, notre premier président, qui fut aussi un maire visionnaire ? J'ai d'ailleurs souhaité que notre salle des conseils porte son nom. J'ai eu l'honneur de présider Ophéa pendant douze ans, ce qui constitue un bail plutôt long qui m'a permis d'inscrire notre action dans la durée. Ce furent des années passionnantes aux côtés de Bernard Matter et Jean-Bernard Dambier qui se sont succédé à la direction générale. Mon objectif a toujours été de renforcer notre Office Public de l'Habitat et de consolider son assise financière afin de lui permettre d'affronter les changements profonds en cours dans le logement social. J'ai aussi veillé à défendre le mieux possible les intérêts de nos locataires dans un contexte économique et social difficile. Depuis une vingtaine d'années maintenant, l'Office est très impliqué dans les opérations

de rénovation urbaine qui mobilisent largement les équipes dans les quartiers prioritaires de la ville, où nous sommes majoritairement présents. Parce que le logement social est confronté depuis de nombreuses années à une crise majeure, j'ai également voulu diversifier nos activités en créant des synergies nouvelles comme c'est le cas avec Habitation moderne, la société d'économie mixte immobilière de la ville de Strasbourg. La construction d'un siège commun, inauguré en 2013, a été le symbole de cette volonté de doter nos collectivités d'un levier puissant dans le domaine du logement social. La création en 2015 d'Opidia, fruit d'une collaboration entre trois acteurs majeurs de l'immobilier dans l'Eurométrropole de Strasbourg - Ophéa, Habitation moderne, Pierre & Territoires - a permis de rendre l'accession à la propriété plus sécurisée et accessible. Désormais, Opidia est un acteur essentiel du développement du bail réel et solidaire sur notre territoire. »



LES PARTENAIRES

JEAN WERLEN,
PRÉSIDENT DE LA SERS
ET DE LA SPL DEUX-RIVES

« Des missions considérablement élargies »

« Pour comprendre la vocation d'un organisme HLM, il convient de revenir aux origines : loger les travailleurs. Ce qui est toujours l'une des missions des bailleurs, au premier rang desquels figure Ophéa. Depuis la création il y a un siècle des Offices publics d'Habitations à mon marché devenus Offices Publics d'Habitat, de nouvelles missions ont émergé. En tant qu'opérateurs de la mixité urbaine, ils fabriquent et gèrent, avec d'autres acteurs, des morceaux de ville selon les principes de la République. Des ensembles fondés sur l'égalité, la liberté et la fraternité. Il faut noter, par ailleurs, que les opérateurs du logement aidé sont tous des acteurs contra-cycliques, c'est-à-dire qu'ils agissent quand le marché n'est pas au rendez-vous et qu'ils ralentissent quand

celui-ci fonctionne correctement et que les prix sont abordables. Un exercice qui demande une réelle solidité économique. Ces spécialistes de l'immobilier sont aussi devenus des acteurs de l'aménagement urbain. Ils sont donc en phase avec les enjeux particuliers de chaque collectivité. C'est particulièrement vrai pour Ophéa qui œuvre sans relâche pour faciliter l'accès à l'habitat pour tous les publics, sans aucune discrimination. Chaque locataire est traité également, quels que soient sa condition et le montant de son loyer. Alors que le pays n'a jamais eu autant besoin de logements, il est indispensable de rendre leur efficacité de manœuvre aux opérateurs publics de l'habitat. Ce sont eux qui construisent localement la solidarité nationale. »



ERIC HARTWEG,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SERS, DE
LA SPL DEUX-RIVES ET DE L'ORGANISME
FONCIER SOLIDAIRE ALSACE

« Nos métiers sont indissociables »

« La SERS est certes un peu plus jeune qu'Ophéa mais notre histoire commune est déjà très riche. La SERS a vu le jour en 1957 pour aménager le quartier de l'Esplanade au sein duquel l'Office public d'habitations à loyer modéré de la ville de Strasbourg a construit des centaines de logements sociaux. Ce partenariat ne s'est jamais démenti au fil des ans. Le métier d'aménageur et de fournisseur de terrains à bâtir est indissociable du rôle de bailleur social. Avec une plus-value évidente qui est celle des valeurs communes portées par nos deux sociétés et un fil rouge intangible qui est celui de l'intérêt général. Il en va de même avec la SPL Deux-Rives qui conduit



depuis bientôt dix ans une des opérations d'aménagement urbain les plus importantes de France. Ophéa y tient une place majeure dans l'offre de logement social. La SERS intervient également dans la rénovation thermique du patrimoine d'Ophéa. Et nous sommes associés dans l'OFSA pour la mise en œuvre de solutions innovantes en matière de logements durablement abordables. Cet organisme foncier solidaire connaît un développement remarquable. Notre partenariat a encore été renforcé par notre présence commune au sein du réseau des partenaires de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. »

OLIVIER KINDER,
PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI)
GRAND EST

« Continuer d'innover pour des logements de haute qualité est un objectif commun »

« Je suis particulièrement fier, ainsi que les autres promoteurs de la FPI, de travailler aux côtés d'Ophéa en raison de son engagement indéfectible en faveur du logement social et de la qualité de vie des habitants de Strasbourg. Sa capacité à innover et à s'adapter aux changements est remarquable. Travailler avec un bailleur qui partage notre ambition de créer des espaces de vie durables et inclusifs est une source de grande satisfaction. Nous collaborons principalement sur des projets de construction neuve. Ces programmes immobiliers visent à compléter l'offre de logements sociaux tout en respectant les exigences environnementales. Notre collaboration avec Ophéa apporte une valeur ajoutée considérable en termes de qualité et de diversité des projets. En tant que promoteurs immobiliers, nous avons pu booster le logement social



en construisant de nouveaux bâtiments modernes et écologiques sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Les projets témoignent d'excellentes performances énergétiques. De nouveaux programmes se profilent, encore plus ambitieux, notamment dans le domaine de la construction durable et de la smart city. Continuer d'innover pour des logements de haute qualité est notre objectif commun. »

CHRISTOPHE GLOCK,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PROCIVIS ALSACE

« Faciliter l'accèsion et contribuer à la mixité sociale »

« Ophéa est un acteur historique du logement social à Strasbourg. Procivis Alsace partage également une histoire centenaire et s'est positionnée sur le segment de l'accession sociale. Ensemble, nous avons créé Opidia en 2015 en y associant Habitation Moderne pour structurer et développer la propriété ouverte à tous. Les opérations engagées à ce jour représentent plus de 500 logements en accession abordable. Certains de ces programmes sont réalisés sur des terrains appartenant à Ophéa dans des secteurs de rénovation urbaine, contribuant ainsi à la mixité sociale. Cette collaboration étroite résulte de la convergence de valeurs fortes et d'un engagement commun au



service des collectivités et des habitants du territoire. Avec un fil conducteur : mettre en œuvre tout l'éventail des dispositifs afin de rendre l'habitat accessible. C'est le cas notamment avec les premiers logements en bail réel solidaire livrés à Strasbourg dans le quartier des Deux-Rives. »

MARTINE MACK,
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE R-GDS

« Un avenir façonné par la transition énergétique »

« Depuis plusieurs décennies, R-GDS et Ophéa partagent un même système de valeurs, un même engagement au service du public et du territoire. Dans un contexte global devenu plus complexe, les problématiques économiques, écologiques et sociales du logement social et de l'énergie sont plus que jamais interdépendantes. Elles exigent de la part des acteurs locaux de développer ensemble des approches et des solutions pertinentes et innovantes. Pour le distributeur de gaz R-GDS, l'alimentation en énergie du parc de logements sociaux d'Ophéa constitue naturellement un enjeu majeur, qui a marqué l'histoire de nos deux entreprises. La transition énergétique a ouvert un nouveau chapitre : énergéticiens et bailleurs sociaux partagent une communauté de destins sur la voie de la décarbonation, de la maîtrise de l'énergie et de la rénovation du patrimoine bâti. Pour répondre à ces nouveaux défis, R-GDS s'est engagé dans une diversification de ses compétences pour constituer un groupe multidisciplinaire autour des énergies renouvelables et des services énergétiques. Avec notre filiale R-CUA, nous déployons aujourd'hui le plus ambitieux programme de développement de réseaux de chaleur bas carbone à Strasbourg, qui a permis de convertir aux énergies renouvelables 3500 logements du parc Ophéa dans les



quartiers Rotterdam, Bourse, Musau ou encore Esplanade. Nous sommes fiers de contribuer, aux côtés de la SERS et de la Caisse des Dépôts, à la réhabilitation des 21 bâtiments et 442 logements de la maille Éléonore à Hautepierre dans une approche de rénovation globale et ambitieuse. Ce projet, inscrit dans le deuxième programme de renouvellement urbain de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, s'accompagne ainsi, au-delà du volet énergétique, d'une logique de développement durable. Il fait la part belle au réemploi et au recyclage de nombreux matériaux. Il marque la transformation en profondeur de l'espace de vie, notamment par la qualité du traitement paysager et la mise en avant des déplacements doux. L'avenir de nos deux entreprises sera, sans conteste, façonné par la transition énergétique. R-GDS demeurera aux côtés d'Ophéa afin de prolonger notre collaboration prospère. Durabilité, fiabilité et disponibilité constituent les piliers fondamentaux d'un avenir partagé, au service d'un patrimoine durable et économe en énergie. »

CORINNE PFLEGER,
PRÉSIDENTE DE LA SOCIÉTÉ PFLEGER

« Soixante ans de partenariat »

« Chaque chantier de rénovation est unique et a sa complexité propre. A travers notre métier - la menuiserie -, nous intervenons dans l'entretien des logements, la mise en valeur des aménagements intérieurs, en accord avec les attentes en matière de qualité d'usage pour les locataires. Avec Ophéa, nous avons noué depuis près de soixante ans une relation de partenariat et de confiance pour prendre en charge les travaux de menuiserie, que ce soit des placards, des portes, des gaines techniques ou encore l'agencement des équipements. Avant d'entreprendre, nous tentons d'appréhender les volumes existants et les difficultés techniques qui pourraient survenir. Tout est fait en transparence avec les locataires.

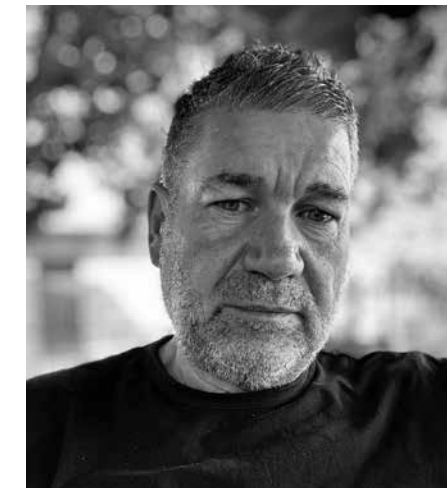


Nous nous engageons aussi à respecter les contraintes environnementales en étant particulièrement attentifs au tri et à la gestion des déchets de chantier. Nous jouons la carte de l'économie circulaire partout où cela est possible. »

ANTONINO PEZZIMENTI,
GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ PEZZIMENTI

« Faire de chaque chantier une réussite collective »

« Pour une entreprise comme la nôtre, c'est une fierté de travailler avec Ophéa depuis la création de notre société en 1989. Ce partenariat va bien au-delà de simples relations commerciales. Il repose sur un profond respect mutuel et des valeurs communes, que ce soit au niveau administratif et technique ou dans nos interactions quotidiennes avec les gardiens d'immeubles, les agents de proximité et bien sûr les locataires. En collaborant avec Ophéa, nous avons une visibilité sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce n'est pas neutre pour une petite entreprise familiale comme la nôtre. Nos chantiers vont de la maçonnerie aux enduits, en passant par les réfections des balcons, les souches de cheminées ou encore les aménagements extérieurs, peinture et assainissement. Nous intervenons aussi en cas de sinistre pour sécuriser les lieux. Un des atouts majeurs de notre entreprise est la flexibilité de nos équipes et le contact humain : pour rencontrer les locataires, prendre rendez-vous avec les gardiens, les concierges ou



les responsables de sites et les opérateurs techniques d'Ophéa. Il s'agit de s'adapter à toutes les parties prenantes pour faire de chaque chantier une réussite collective. »

Pôle intergénérationnel de Mundolsheim : Ophéa construit une offre adaptée à toutes les étapes de la vie. 2023



NADIA CORRAL-TREVIN,
ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

« Construire ou rénover, c'est questionner l'architecture »

Que représente pour vous l'histoire centenaire d'Ophéa ?

Ophéa, ce sont plus de 20 000 logements sur l'Eurométropole de Strasbourg, avec une forte concentration à Strasbourg. Les premiers logements du bailleur se situent dans le quartier de la Neustadt de Strasbourg, aujourd'hui partie intégrante du Site Patrimonial remarquable de la Ville et inscrite à l'UNESCO. Le bailleur social travaille sur un panel d'architectures variées. Cela va de la cité jardin aux immeubles avec des cœurs d'îlots largement plantés, en passant par des ensembles urbains emblématiques des années 50-60, comme la Cité Rotterdam, ou des immeubles d'architecture moderne au cœur de Strasbourg. Cette diversité appelle le bailleur à travailler, depuis quelques années, sur la réhabilitation de ses logements vieillissants afin d'y apporter un confort thermique répondant aux enjeux environnementaux actuels. La variété des architectures et des typologies de bâti demande à Ophéa une adaptation quotidienne dans ses projets.

Qu'est-ce qui caractérise vos relations avec Ophéa ?

Les projets de rénovation des habitats collectifs ou les projets de constructions neuves soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, ont pour point commun, soit d'être situés en espace protégé (abord de monument historique ou site patrimonial remarquable), soit parce que leur intérêt intrinsèque le justifiait, même s'ils n'étaient pas protégés. L'architecte des Bâtiments de France agit alors dans son rôle de conseil sur le patrimoine non protégé et de promotion d'un urbanisme et d'une architecture de qualité. Les échanges ont lieu en amont, dès la conception des projets. Les programmes de rénovation thermique constituent désormais une part significative des demandes d'autorisation instruites par les services de l'État et des collectivités. Les demandes d'isolation des bâtiments ont introduit une nouvelle forme de technicité

dans les échanges autour des rénovations, apportant de fait des savoir-faire nouveaux et une attention plus précise des détails. L'architecte des Bâtiments de France reste le garant de la protection du patrimoine et de la mise en valeur d'une architecture de qualité, qui est son principal intérêt et domaine de compétence. Il est un allier dans la réalisation des projets menés par le bailleur.

Quels sont les projets significatifs que vous portez ensemble ?

Pour son ampleur et le type de bâti pris en charge, je citerai une opération globale sur les grandes barres de logements sociaux des Trente Glorieuses, au cœur du quartier de l'esplanade à Strasbourg. Il s'agit d'une première tranche de 214 logements sur un parc de 743 habitations. Sous la direction de l'architecte-urbaniste Charles Gustave Stoskopf, cet ensemble a été construit entre 1962 et 1964 selon la méthode constructive dite du « chemin de grue » - c'est-à-dire une grue montée sur rail facilitant la construction - une technique alors fréquente pour produire rapidement des logements. Les bâtiments existants ont été conçus dans une optique architecturale, technique et fonctionnelle très moderne pour l'époque. Ils étaient, entre autres, équipés d'isolation thermique en façade par l'extérieur. Ce projet important a été mené en lien avec l'architecte des Bâtiments de France, rencontré dès la phase de conception du projet, dans l'objectif de préserver l'architecture soignée du bâti initial. Le patrimoine est ainsi valorisé thermiquement et les modénatures de façades sont restituées. Le travail en amont a également permis de mettre au point un nuancier de teintes pour l'ensemble du quartier et de conserver ainsi la conception par entité urbaine. Dans tout projet, l'architecture est une donnée à prendre en compte, tout comme l'est le document d'urbanisme, la localisation du projet et son environnement.



Quels sont les défis de demain ?

Ils s'inscrivent dans la continuité des projets menés aujourd'hui. À commencer par la réhabilitation et l'adaptation du bâti à la ville de demain. De nombreux projets de rénovation et réhabilitation nous associent sur le territoire. Ces derniers vont du simple ravalement aux rénovations plus complètes, en passant par le changement de menuiseries ou la réfection des couvertures. La typologie des bâtis et leur situation urbaine induisent des réponses techniques et architecturales différentes. L'objectif de respecter le cadre bâti et la qualité de l'architecture reste primordial. La reconstruction de la ville sur la ville est aussi une donnée à intégrer dans les projets de rénovation. Les extensions et surélévations du bâti existant sont une alternative au comblement des dents creuses, lorsque le document d'urbanisme le permet. Enfin, s'agissant des constructions neuves, il faut veiller au juste équilibre entre densification des espaces et préservation d'aires végétalisées.

De l'autre côté du Rhin

THOMAS WUTTKE,
PREMIER ADJOINT AU MAIRE DE KEHL,
EN CHARGE DU LOGEMENT

« Le logement social est un enjeu de politique locale »

« La ville de Kehl dispose de sa propre société de logement communale, dont elle détient 100 % des actions. Elle pilote un parc de 1 000 logements sociaux et fait face à une forte demande. Notre commune se positionne aussi comme promoteur immobilier et construit des bâtiments qui peuvent être affectés à d'autres usages que le logement. La société n'a pas vocation à réaliser des bénéfiques et les recettes sont destinées à entretenir le parc foncier. Au-delà de cet instrument de la politique du logement, la ville oblige les promoteurs à intégrer dans leurs projets 20 % de logements sociaux lorsque ces derniers construisent sur des terrains appartenant à la commune. La durée de l'engagement de location est alors de 10 à 30 ans. S'il s'agit de terrains privés, la ville s'efforce, dans le cadre de négociations, soit de faire attribuer des droits d'occupation pour un certain nombre de logements, soit d'atteindre un quota de logements sociaux. Pour les projets de construction à caractère social - des appartements

pour réfugiés par exemple - il est également possible de céder le terrain en bail emphytéotique. Dans un contexte de crise du logement et de ralentissement des chantiers de construction, qui touche aussi notre pays, le logement social est devenu un enjeu de politique locale. Tous ces défis, nous les partageons avec nos voisins strasbourgeois. La ville de Kehl est entrée dans le capital d'Habitation moderne. De part et d'autre du Rhin, nous échangeons ainsi sur nos savoir-faire et nos expériences de bailleurs communaux. C'est un enrichissement mutuel. »



demain

Partie 3

Visions d'avenir

Apprendre du passé pour regarder devant. Comment doivent évoluer le logement social et l'aménagement urbain ? Nous avons soumis la question à cinq personnalités : architecte, enseignante, sociologue, formatrice, urbaniste. Pour une vision croisée de l'habitat et des quartiers de demain.

Programme dans l'écoquartier
« Les Vergers de Saint-Michel »,
à Reichstett. 2023



LES CONTRIBUTEURS



THIERRY HERRY,
ARCHITECTE

« Rendre la ville heureusement habitable pour le plus grand nombre »

« Penser ou repenser la question des usages présents et à venir est à la base de la conception du logement. Il s'agit de concevoir la densité comme un outil de progrès et non comme une contrainte qui dégrade la qualité du logement et donc la qualité de vie de ceux qui l'habitent. La place de ce dernier dans la ville d'aujourd'hui et de demain ne peut pas s'envisager sans une réflexion sur la densité. Reconquérir la ville, la densifier par le logement, c'est placer l'individu ou la cellule familiale au cœur de la ville et des systèmes d'échange qui la fabriquent. La densité implique d'installer de nouveaux usages, d'imaginer des logements évolutifs, de repenser la question de l'affectation des lieux, de concevoir des espaces partagés à l'échelle de l'immeuble, de créer les conditions d'une vie en collectivité. Mettre en place la densité au cœur des villes est une nécessité qui doit accompagner la loi Zéro artificialisation nette (ZAN).

« Installer la densité en cœur de ville suppose une volonté politique forte qui va plus loin que les seuls enjeux immédiats générés par le commerce et le tourisme. »

Hélas, les paysages des centres urbains sont trop souvent figés dans une approche patrimoniale stricte et sclérosante qui transforme peu à peu les villes en écomusées à ciel ouvert. Installer la densité en cœur de ville suppose une volonté politique forte qui va plus loin que les seuls enjeux immédiats générés par le commerce et le tourisme. Vivre la ville, c'est l'habiter. Habiter la ville, c'est y construire des logements sociaux. Le logement de demain conduit à imaginer des espaces heureux à vivre qui respectent l'individu et l'intimité, tout en réduisant la distanciation sociale et culturelle, et rendent possible la vie en commun. Une opération d'habitat ne peut se concevoir sous l'unique prisme de l'esthétisme. La qualité des espaces et des ambiances, la lumière, la santé des habitants, les performances thermiques, sont des éléments majeurs qui sont conditionnés par l'utilisation de nouveaux matériaux géosourcés ou biosourcés. Leur usage modifie la perception des bâtiments. La ville est façonnée par des époques et des mouvements architecturaux qui suscitent ou non l'unanimité. C'est ce qui la rend heureusement habitable pour le plus grand nombre.

MÉLANIE RAMBAUD,
ENSEIGNANTE ET AUTRICE

« La mixité est une chance »

« Depuis trois ans, j'enseigne dans une école strasbourgeoise, dans un quartier enserré entre la Krutenau et l'Esplanade. Avant d'être nommée dans cet établissement, je ne passais jamais dans ce quartier, dont j'ignorais l'existence, alors que je réside à quelques pas. Ni vraiment Krutenau, ni vraiment Esplanade, le quartier souffre d'un déficit d'identité et les familles ont beaucoup de mal à trouver des associations de quartier à proximité. À l'école, nous constatons que les enfants restent trop souvent à la maison, les mercredis et les week-ends. Ils sortent peu pour se promener ou jouer, surtout en hiver. C'est pourtant fondamental pour leur développement personnel. Mes collègues et moi-même, nous sommes confrontées, comme beaucoup, à la problématique des écrans dans le quotidien des familles. Nos élèves, même les plus jeunes, passent de plus en plus de temps sur le téléphone des parents, des frères et des sœurs, sur la tablette ou devant la télévision. Pour les encourager à sortir, il faudrait que le quartier soit doté de jeux et d'équipements sportifs - les plus grands jouent au foot sur un petit terrain d'herbe au milieu des immeubles - et pourquoi pas un parcours de santé également ?

« Fabriquer la ville de demain, c'est aussi apporter des infrastructures et des services dans tous les quartiers. »

Les familles se déplacent jusqu'au parc de la Citadelle, mais à pied et avec des enfants, cela représente un petit bout de chemin. Devant l'école, il y a bien un mini-square avec quelques jeux pour les petits, mais c'est vraiment très pauvre. À tel point qu'il est très peu fréquenté, alors que dans d'autres quartiers, les parents et les élèves aiment passer du temps au square à la sortie de l'école. Nos élèves, qui habitent côté Krutenau, se dirigent alors vers la place des Orphelins bien plus attractive avec de belles structures en bois. C'est dommage, car le petit square devant l'école pourrait être le lieu idéal pour créer du lien social dans le quartier et favoriser la mixité des familles et des élèves. Cette asymétrie de moyens entre les quartiers est d'abord préjudiciable aux enfants et aux familles. Le passage en Quartier Prioritaire de la Ville va peut-être susciter des changements. Fabriquer la ville de demain, c'est aussi apporter des infrastructures et des services dans tous les quartiers. Il importe de rééquilibrer le tissu urbain en s'appuyant sur le concept de la « ville du quart d'heure » qui veut que chacun des habitants de la métropole puisse disposer des équipements, des espaces de nature et de loisirs à quinze minutes de chez lui au maximum. Ce qui se joue aussi, c'est la mixité sociale qui s'appauvrit dans notre école enclavée dans un quartier de logements sociaux. Elle est pourtant un facteur essentiel de réussite de tous les élèves et d'égalité des chances. »



LAURE CREPIN,
SOCIOLOGUE

« Face aux nouvelles trajectoires résidentielles, le logement social joue un rôle protecteur »



« La question du logement, dans son acception la plus large, doit toujours être appréhendée dans le temps long en intégrant les trajectoires résidentielles liées aux cycles de vie, aux évolutions des situations personnelles et familiales. Au cours des vingt dernières années, le phénomène de « décohabitation » s'est amplifié sous l'effet notamment des séparations conjugales. Chaque année en France, plus de 400 000 couples « cohabitants » se séparent. Ce fait de société a un retentissement majeur sur le logement. À l'issue d'une rupture, nombreuses sont les personnes à se tourner vers le parc locatif privé et social, accentuant du même coup la saturation de l'offre de logements. Déclassement et paupérisation : les femmes, économiquement fragilisées, sont en majorité les premières victimes du conflit conjugal. Le logement social joue alors un rôle protecteur. Stable et accessible, il atténue les inégalités et protège de la précarité. Malgré la baisse du nombre d'attributions, chaque jour, des centaines de familles monoparentales peuvent souffler, car elles viennent de trouver un logement digne à un prix qui leur permet d'élever leurs enfants ou de se soigner sans difficulté. Le logement devient alors la base d'une nouvelle vie apaisée. »

« Les conséquences résidentielles des ruptures conjugales sont encore trop peu prises en compte. Cela produit des frustrations, des ressentiments et des peurs. »

Dans ce contexte, le manque de logements sociaux et les délais d'attente en vue d'une attribution restent des obstacles de taille. À défaut d'un programme de construction massif, il s'agit de réinventer

les modèles d'habitat en phase avec les évolutions sociétales. Créer des logements modulables, hybrides et réversibles, qui peuvent s'adapter aux nouvelles configurations familiales, développer les petits appartements, faciliter et accélérer les mutations de l'habitat pour fluidifier le parc social, sont autant de pistes que les bailleurs ont entrepris d'explorer. Le pouvoir politique doit prendre toute sa part et porter des solutions sans opposer une femme qui élève seule ses enfants à un retraité modeste ou un salarié du bâtiment. La politique du logement est aujourd'hui centrée sur le couple et l'accès à la propriété. C'est faire abstraction des réalités sociétales. Les conséquences résidentielles des ruptures conjugales sont encore trop peu prises en compte. Cela produit des frustrations, des ressentiments et des peurs. Les acteurs du logement social se sont emparés de ces questions et nous montrent que de nouveaux chemins sont possibles. En cela, ils donnent un nouvel écho à leur mission de service public qu'ils assument depuis plus de cent ans. »

OUMAYMA BOUABID,
ÉTUDIANTE À L'INSTITUT NATIONAL
DES SCIENCES APPLIQUÉES DE
STRASBOURG ET FORMATRICE À
L'ASSOCIATION BANLIEUES CLIMAT

« Embarquer les quartiers dans la transition écologique »



« Le défi de la transition écologique, j'ai longtemps cru que c'était un problème de bobos écolos sans y prêter une attention particulière. Ce qui a changé, c'est ma rencontre avec l'un des fondateurs de Banlieues Climat. J'ai alors pris conscience que ces problèmes-là vont d'abord concerner les publics défavorisés. La première conséquence du réchauffement climatique est d'accroître les inégalités. Une crise écologique ne peut se résoudre sans régler la crise sociale. La transition, ce n'est pas que le climat, la biodiversité, l'énergie, mais toute la société. Il est donc important d'agir à toutes les échelles et de se saisir de toutes les sphères d'engagement, politique, économique, citoyenne, associative. Les villes et les quartiers sont un maillon essentiel pour faire avancer la prise de conscience et le changement culturel et sociétal dont a besoin la transition écologique pour aboutir. Avec Banlieues Climat, j'ai participé à Haute-pierre à la première session de formation des jeunes aux enjeux écologiques. »

« La valeur ajoutée de cette démarche est de faire émerger leurs voix et leurs projets dans le débat public, développer leur pouvoir d'agir »

Cela passe par la pédagogie de l'exemple à travers des ateliers participatifs. On parvient alors à parler révolution industrielle et énergies fossiles, déficit pluviométrique, canicule, effondrement de la biodiversité, recul de la banquise et des icebergs. En évoquant des aspects concrets comme le jardinage et les espaces

naturels dans les quartiers, on réussit à sensibiliser et à convaincre. L'enjeu, c'est d'embarquer les jeunes et les familles dans la transition écologique. Je suis persuadée que si les processus participatifs étaient plus développés et suivis d'effets, nous serions à même de prendre les décisions de long terme dans l'intérêt collectif. Les habitants des quartiers, comme des territoires ruraux, connaissent les mêmes difficultés, font face aux mêmes défis liés à l'eau, l'alimentation, les déplacements, l'artificialisation des terres, le logement. Les réponses se trouvent à l'échelle locale et notamment dans les quartiers. C'est pourquoi, il est important de consulter, de sensibiliser et de former les habitants des quartiers populaires à tous ces enjeux. La valeur ajoutée de cette démarche est de faire émerger leurs voix et leurs projets dans le débat public, développer leur pouvoir d'agir sur les questions environnementales. C'est tout le sens du travail que nous menons avec Banlieues Climat. »

ERIC CHENDEROWSKY,
DIRECTEUR DE L'URBANISME
ET DES TERRITOIRES DE
L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

**« La ville de demain
est une ville
de fraîcheur »**



« Mon parcours professionnel m'a très vite amené à travailler avec Ophéa. C'était en 1991. En tant qu'architecte à l'agence d'urbanisme de Strasbourg (ADEUS), je participais au projet de transformation de la place de Hautefort, dans le quartier du Neuhof, dans la perspective de l'arrivée du tram. J'y ai tout appris : le réaménagement d'un quartier, l'équité territoriale, les opérations de réhabilitation, prémices des programmes de renouvellement urbain, la concertation avec les habitants. Au fil des décennies, les approches ont progressé, la manière d'habiter aussi. Le logement social n'est plus synonyme de grands ensembles et de densité, mais de nouveaux espaces entourés d'activités, de commerces, d'équipements et de nature. La construction a changé d'échelle. Les logements sont moins grands et plus économes en énergie. La ville, c'est la mixité choisie, un écosystème où interagissent les fonctions économiques, sociales et culturelles. Le défi est son adaptation permanente aux besoins des habitants, aux modes de vie qui évoluent. Il nous appartient donc, dans le même temps que nous orientons le changement physique des villes, de nous questionner sur notre façon de vivre la ville.

« Alors que le changement climatique s'accélère, le vrai sujet qui va nous mobiliser au cours des dix prochaines années, c'est la ville d'été. »

Les chantiers que nous engageons aujourd'hui pour demain à Strasbourg ont en commun de refaire la ville sur elle-même en travaillant sur les interstices, les friches, les continuités, avec pour

fil conducteur la transition climatique et écologique. Alors que le changement climatique s'accélère, le vrai sujet qui va nous mobiliser au cours des dix prochaines années, c'est la ville d'été. Une ville qui aura établi un pacte tout à fait nouveau avec la nature. Elle donnera une place équilibrée à chaque chose, au minéral comme au végétal. Elle favorisera la biodiversité. La ville de demain est une ville de fraîcheur. L'ombre devient une valeur essentielle qu'il faut préserver et développer. Strasbourg est au rendez-vous de ces défis. Entre pragmatisme et conviction, en respectant les fondamentaux, comme la diversité de la ville et les services qu'elle doit apporter, nous avons engagé une transformation en profondeur du paysage urbain. La végétalisation des espaces publics et des cours d'école, la plantation de milliers d'arbres à travers la ville, la gestion des courants d'air, l'infiltration des eaux de pluie dans le sol pour rétablir le cycle de l'eau, la ceinture verte : la réponse est systémique et vise le bien-être des habitants, la santé publique. Le dérèglement climatique n'est pas une crise mais un changement de paradigme. C'est une formidable opportunité de transformation. »



JULIEN MATTEI,
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'OPHÉA
Transitions



Quelle histoire passionnante que celle d'Ophéa ! Elle est le témoin de l'ampleur de nos réalisations depuis cent ans, des multiples évolutions de nos services et des idées âprement défendues par tous nos collaborateurs. Des premiers projets locatifs jusqu'aux programmes de renouvellement urbain, en passant par une organisation de proximité unique en France, Ophéa s'est toujours positionné comme le bailleur historique de l'Eurométropole de Strasbourg. Nous pouvons être fiers des engagements passés de nos dirigeants, dont les noms résonnent encore dans nos mémoires.

L'épopée ainsi retracée donne aussi à voir les multiples transformations de Strasbourg et de son habitat. Après la fièvre bâtisseuse et les périodes de forte croissance démographique et économique du XX^e siècle, le ralentissement des dernières années et l'indispensable freinage de l'étalement urbain posent de nouveaux défis. Il nous faut produire du logement autrement en nous confrontant à trois grandes transitions.

La transition numérique et technologique tout d'abord. Les trois dernières décennies ont été majoritairement celles de la

connexion massive via les réseaux. Les décennies qui s'ouvrent sont celles de la connectivité du monde matériel. Songeons à l'impact que ces évolutions ont eu sur nos façons de communiquer, de nous déplacer, de consommer, d'apprendre, de se divertir... et nous pouvons esquisser l'étendue des transformations que les technologies numériques peuvent représenter pour la ville et l'habitat.

« Nous gagnons en puissance d'action. Plus que jamais, nous sommes les interlocuteurs de ceux qui veulent construire la métropole de demain. »

Le second défi est bien évidemment écologique. Le dérèglement climatique, nous le constatons chaque jour avec une acuité grandissante. Les territoires urbains sont en première ligne dans la stratégie de décarbonation de la France. Accélérer la rénovation thermique des logements, limiter la consommation foncière, réduire l'impact de nos constructions, vendre les opérations de démolition-reconstruction, rafraîchir et planter les espaces : les chantiers sont immenses, aussi ambitieux que vertueux.

Enfin, la troisième transition est celle des modes de vie. Nous ne vivons pas comme nos parents et nos grands-parents. Nos façons de vivre la ville et l'habitat doivent être questionnées

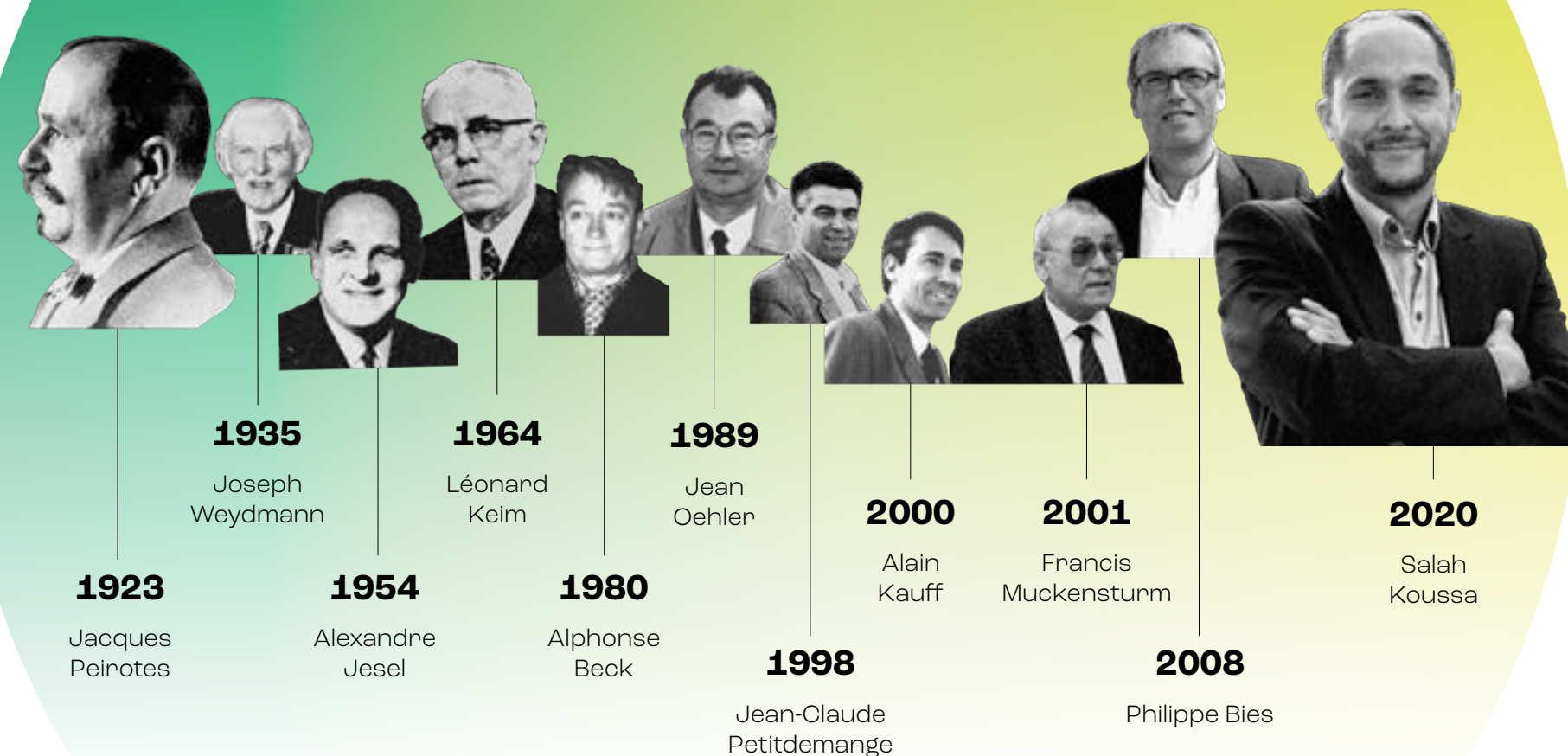
dans la perspective de nouveaux services, de nouvelles commodités en faisant de la proximité le centre de gravité de cette nouvelle donne. Au regard des enjeux climatiques et sociaux, l'aménagement doit être repensé pour le rendre accessible, inclusif, sobre et équitable.

Ophéa s'inscrit bien sûr dans ces changements de modèles. Le contexte environnemental, la mutation des usages, les attentes de nos locataires nous obligent. Nous œuvrons à notre échelle, portés par nos valeurs et notre mission de service public. Notre ambition est multiple. Il s'agit d'abord de consolider notre partenariat avec les collectivités et les entreprises qui nous accompagnent dans la mise en œuvre de nos projets et l'adaptation à ces défis.

Nous voulons également développer les programmes de réhabilitation et de construction en nous appuyant sur de nouvelles synergies. Plus que jamais, nous sommes les interlocuteurs de ceux qui veulent construire la métropole de demain avec des solutions allant de la production de logements à l'aménagement urbain.

Contribuer à façonner la ville et les quartiers des décennies à venir, quelle aventure passionnante !

Ophéa, 100 ans de présidence et d'idées neuves



REMERCIEMENTS

Cet ouvrage est le résultat du travail de toute une équipe animée par Roxane Noël, responsable de la communication d'Ophéa, et Jean-Baptiste Malingre, secrétaire général d'Ophéa. Nous remercions tout particulièrement Anne Citeau-Beng et Christelle Warther, du service des archives d'Ophéa, qui ont mené un important travail de recherche iconographique, ainsi qu'Evelyne Bronner et Pierre Vynckien pour leur précieuse collaboration. Ce livre a également bénéficié de l'expertise de Gauthier Bolle, spécialiste de l'histoire de l'architecture et enseignant à l'École d'Architecture de Strasbourg. Le professionnalisme des équipes de l'agence Citeasen, du rédacteur Eric Pilarczyk, Xavier Lemaréchal et Scripturam a permis cette publication riche en récits, en témoignages, en photographies et en illustrations. Un grand merci enfin à tous les collaborateurs d'Ophéa pour leur disponibilité et leur enthousiasme.

SOURCES ICONOGRAPHIQUES :

Collections Archives et phothèque ; Archives Eurométropole de Strasbourg ; Geneviève Engel ; 128 dB, MADRI – Adrien MICHEL
ARCHITECTES : Mongiello & Plisson – OH! - K&+ - DPWA – Seyler & Lucan – Oslo Architectes



hier à aujourd'hui demain

Ophéa
EUROMÉTROPOLE
HABITAT
STRASBOURG

24 route de l'Hôpital - Strasbourg - ophea.fr