

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Strasbourg

Mise en place et suivi d'indicateurs d'évolution - Synthèse 2025



Avril 2026

Sommaire

- ⊙ Introduction (p. 3)
- ⊙ Analyse générale (p. 4)
 - ✓ Les maillages naturels et de services (p. 5)
 - ✓ Les mobilités motorisées (p. 10)
 - ✓ Dynamisme démographique & habitat (p. 13)
 - ✓ Dynamisme économique (p. 23)
- ⊙ Analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme (p. 33)
 - ✓ Dynamisme économique (p. 35)
 - ✓ Attractivité résidentielle (p. 40)
 - ✓ Adaptation climatique & santé (p. 44)
 - ✓ Renforcement de la nature en ville et biodiversité (p. 50)
 - ✓ Préservation et adaptation du patrimoine architectural urbain paysager (p. 54)
- ⊙ Conclusion (p. 58)

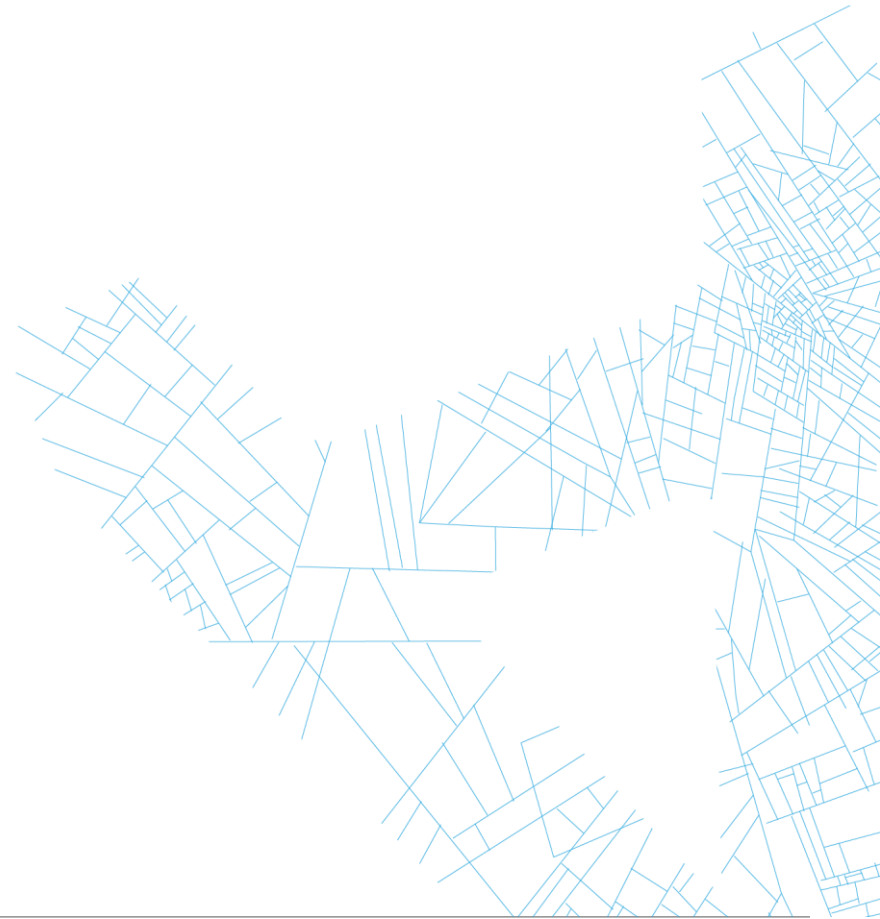
Introduction

Le « site patrimonial remarquable » (SPR) de Strasbourg- qui comprend la Grande Île & ses abords ainsi qu'une partie de la Neustadt- est géré depuis le 7 juillet 2023 par le “plan de sauvegarde et de mise en valeur” (PSMV).

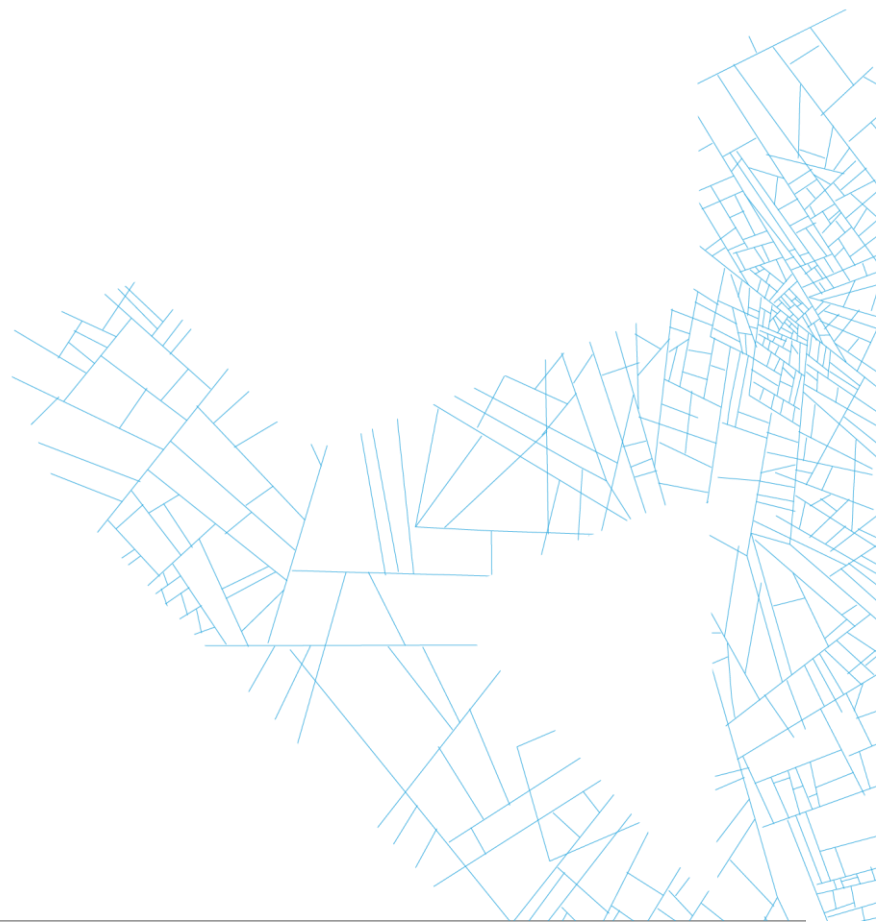
Les travaux « Mise en place et suivi d'indicateurs d'évolution du secteur du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg », ont permis de vérifier que la dynamique à l'œuvre dans le périmètre SPR est conforme aux attendus du projet de territoire, et que le PSMV est adapté à ce dessein.

Le présent document, exposé en partie lors de la commission locale annuelle du 28 novembre 2025 apporte un éclairage sur les principales connaissances multithématiques mobilisables en 2025 pour la création des indicateurs de suivi.

Analyse générale



Les maillages naturels et de services



Un maillage en espaces verts publics relativement satisfaisant dans un contexte de cœur de métropole

■ espace vert et de nature

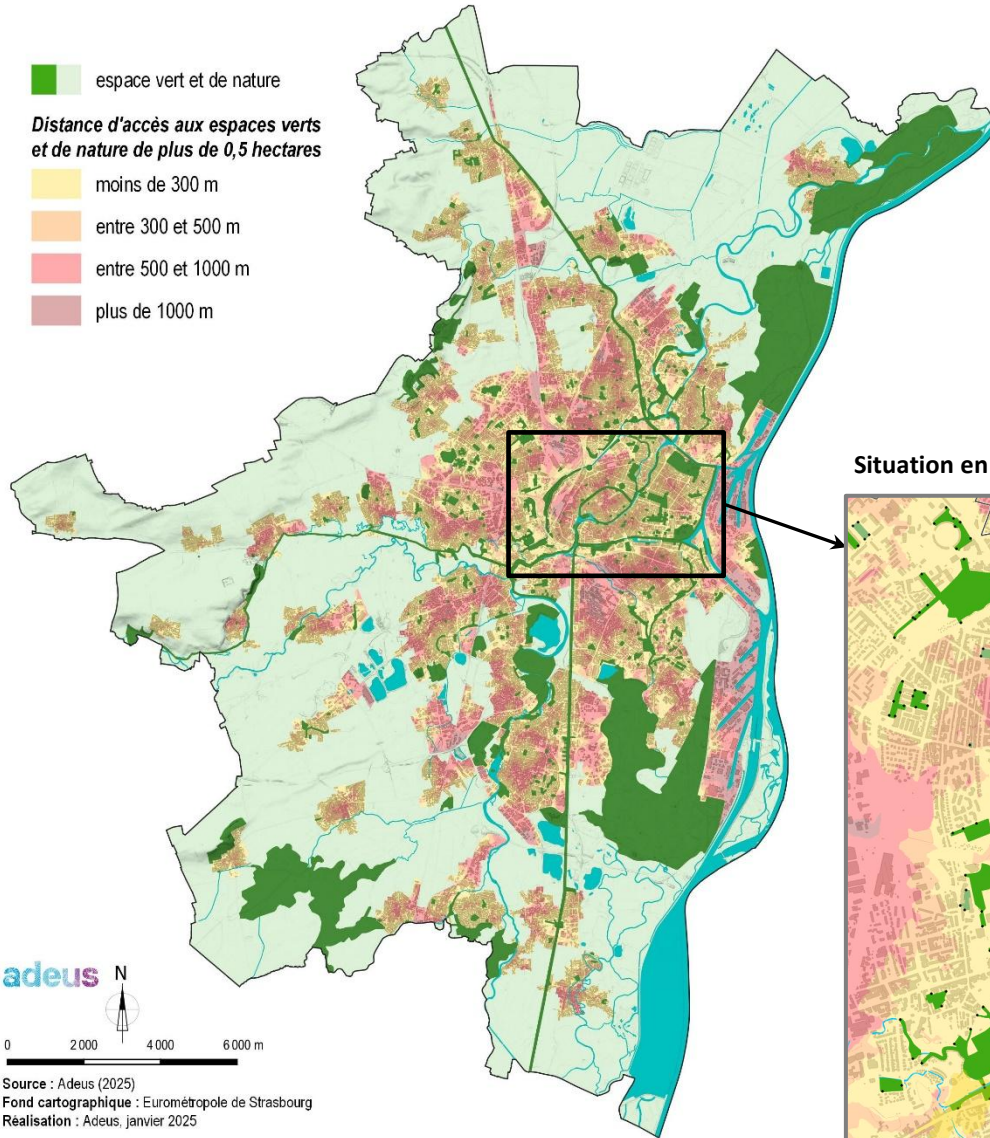
Distance d'accès aux espaces verts et de nature de plus de 0,5 hectares

■ moins de 300 m

■ entre 300 et 500 m

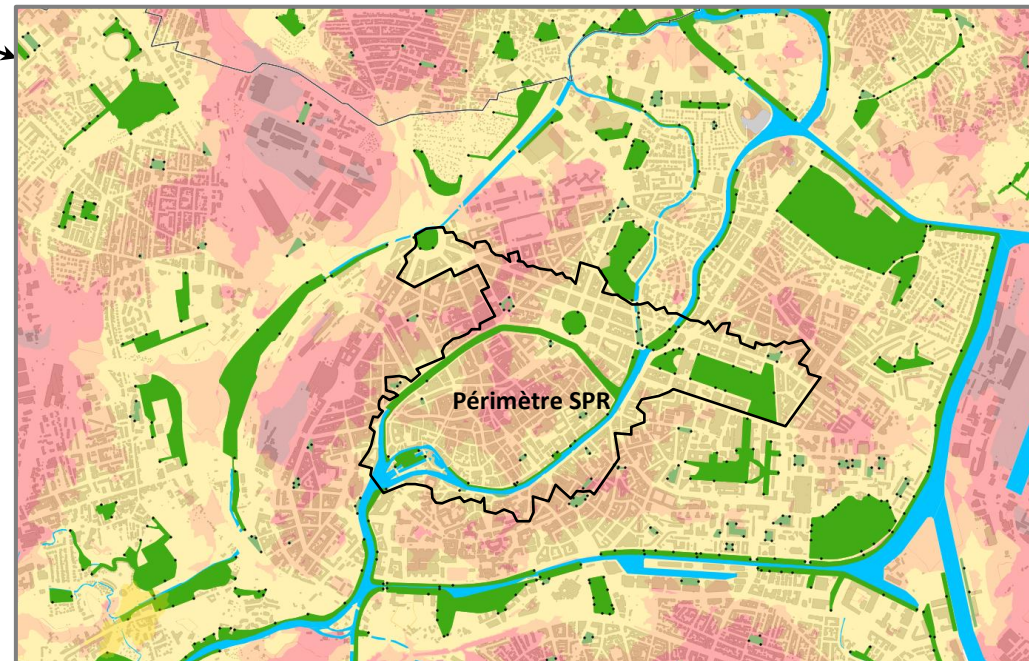
■ entre 500 et 1000 m

■ plus de 1000 m



→ Environ 40 % des habitants du site patrimonial remarquable (SPR) bénéficient d'un accès à un espace vert public d'au moins 0,5 ha à moins de cinq minutes à pied de leur domicile

Situation en 2024



Un maillage en espaces verts publics relativement satisfaisant dans un contexte de cœur de métropole

➔ Plusieurs espaces verts ont été créés/améliorés depuis une quinzaine d'années, complétant le maillage existant. Par exemple :

- * Square de la place Arnold
- * Campus universitaire
- * Square de la place Saint-Pierre-le-Jeune
- * Place Mathias Mérian

➔ Des projets en cours. Par exemple :

- * Place du Temple Neuf
- * Square des Halles

➔ ...et des potentiels d'amélioration, notamment :

- * Axe nord et parc de Haguenau ?
- * Accès aux quais bas pour tous les publics
- * Renforcement des liens avec la ceinture verte, à travers les « axes arborés » définis dans l'OAP "nature en ville"



Accroche du site patrimonial remarquable (SPR) à la ceinture verte



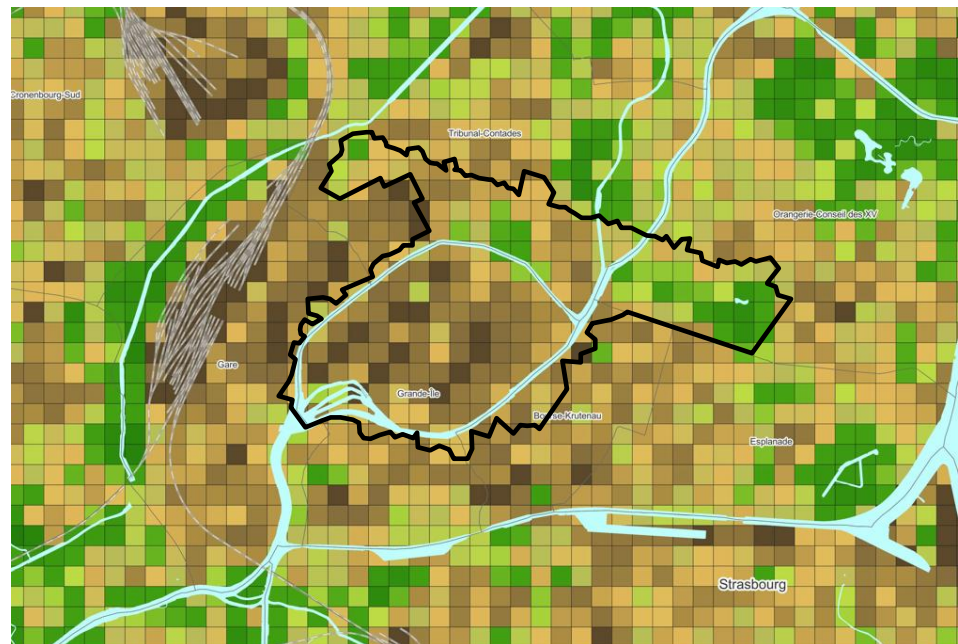
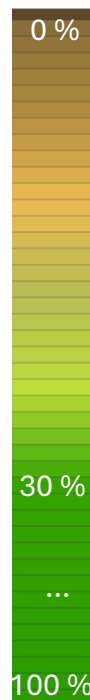
Quai bas du fossé du faux rempart, accessible uniquement par des escaliers

Un indice de canopée très contrasté entre la Grande Île et la Neustadt

- La Grande Île (surtout la partie nord) et en prolongement, le quartier des Halles et de la gare, présentent une **couverture de canopée particulièrement faible**...
- ...mais des projets de végétalisation en cours permettant d'améliorer la situation en particulier
 - la place du Temple Neuf
 - le square des Halles
- ...et des **potentiels d'amélioration**, notamment :
 - En cas de démolition de bâtiment(s) : une limitation de la densification bâtie au profit d'une végétalisation plus significative ?
 - La poursuite du plan canopée et la végétalisation de certains axes (ex. : rue de la Fonderie)
 - La poursuite de la déminéralisation des espaces extérieurs de bâtiments institutionnels et de cours privées

Part de canopée

Pourcentage de canopée en 2022 par carré de 100 x 100 m



Source : LIDAR 2022 - Réalisation Adeus



Déminéralisation/végétalisation du quai Schoepflin dans le cadre du « ring vélo »

Un accès optimal aux services du quotidien sur l'ensemble du site patrimonial remarquable (SPR)

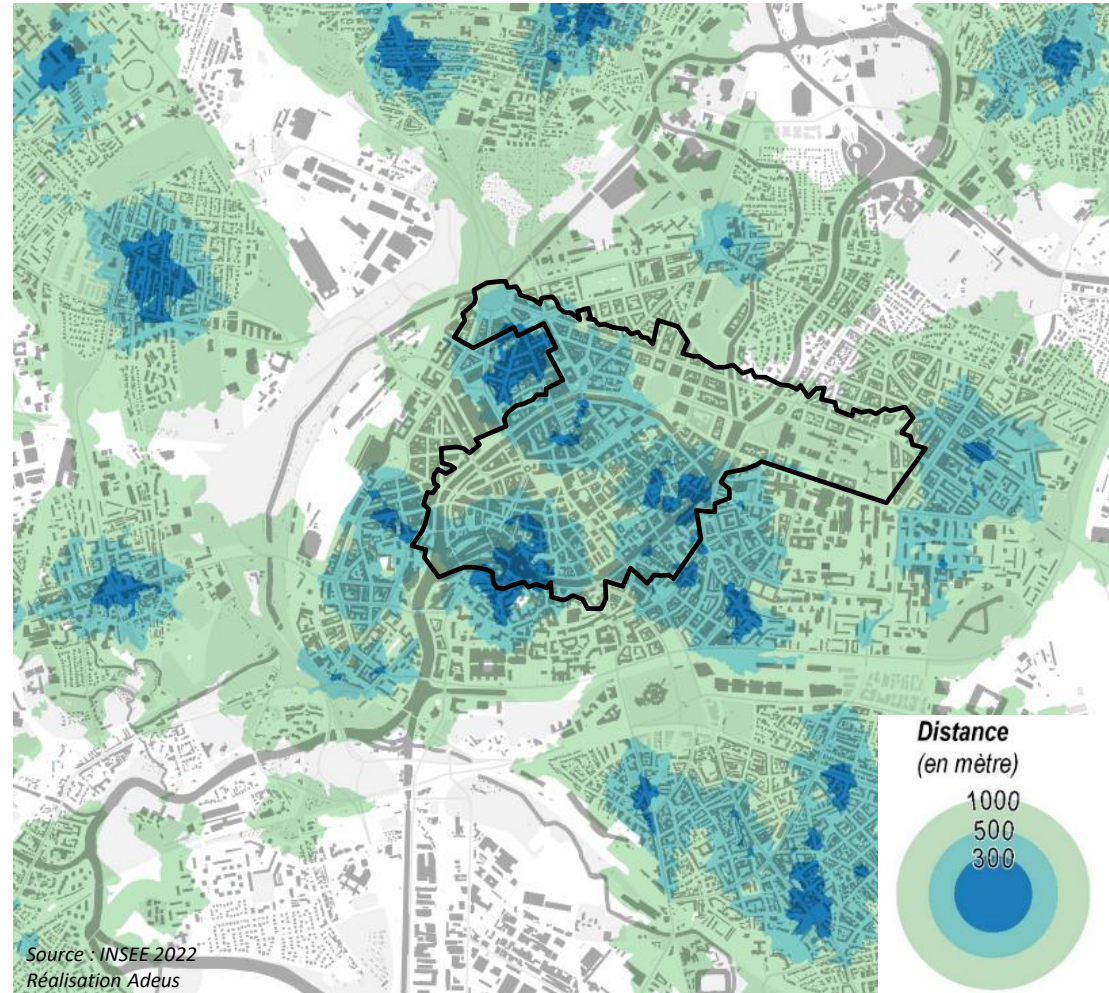
- L'ensemble du périmètre garantit un accès aux services de proximité

Accès aux services du quotidien

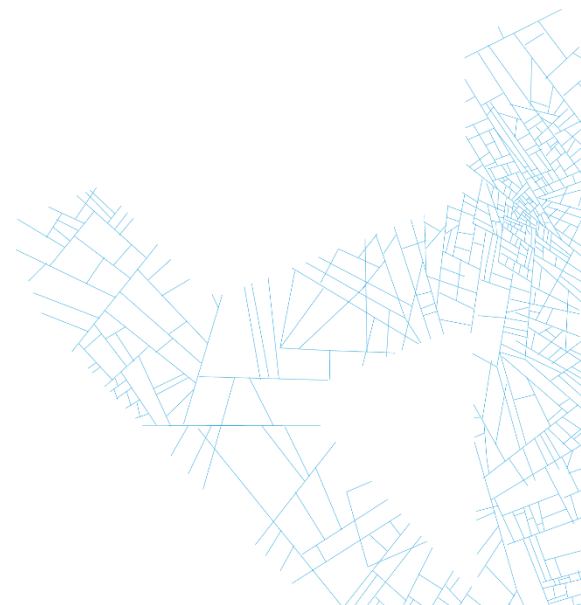
Vie dans la proximité : accès aux services du quotidien, à moins de 1 km soit environ 15 minutes à pied

Panier de **services du quotidien :**

- * **Alimentation :** boulangerie et commerce de détail ou super/hypermarché
- * **Soins :** médecin généraliste et pharmacie
- * **Vie sociale :** bar ou restaurant et bureau de tabac ou de presse
- * **Scolarité :** école maternelle et primaire



Les mobilités motorisées



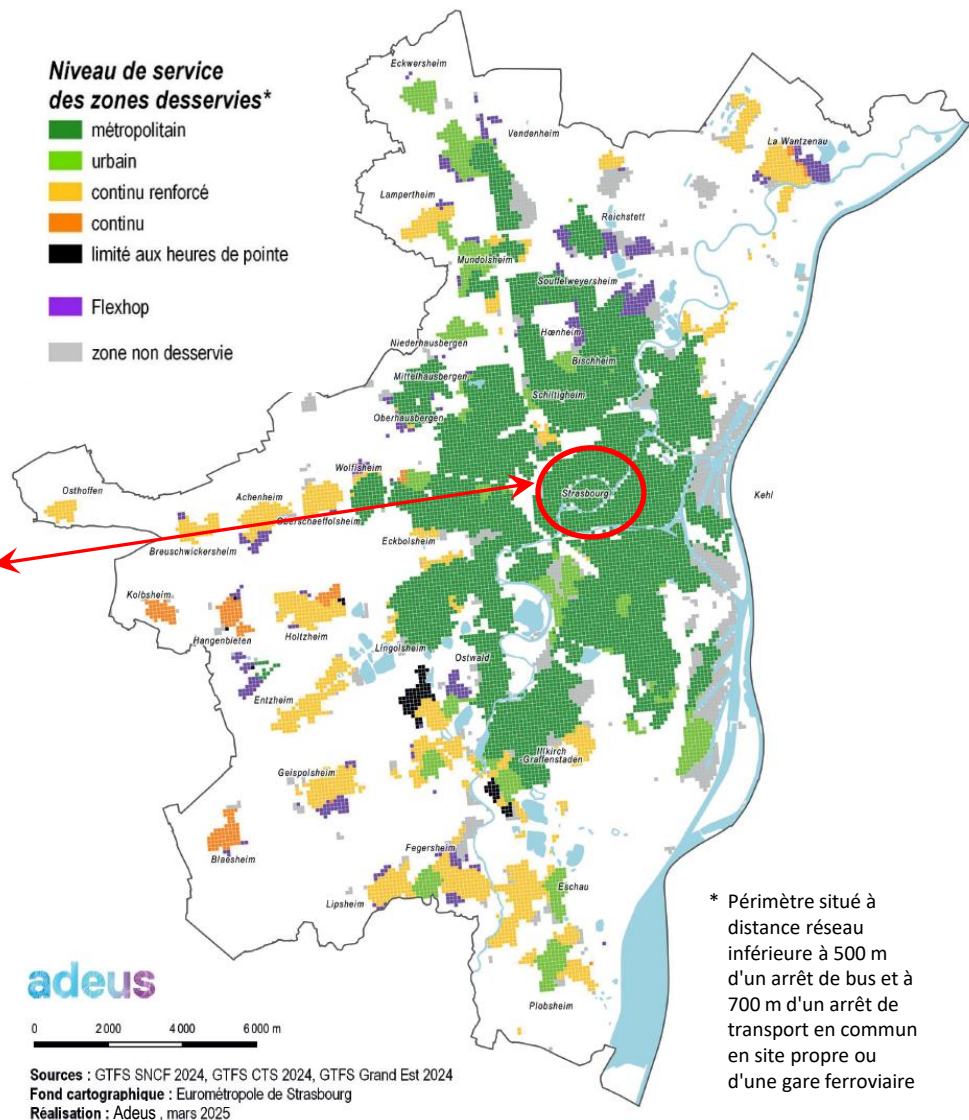
Un réseau de transports en commun performant et maillé

Niveau de service selon l'amplitude horaire et la fréquence horaire moyenne (tous sens confondus)

Niveau de service		Amplitude horaire (heures)			
		< 12	12-15	15-18	> 18
Fréquence horaire moyenne (passages/heure)	Aucun passage entre 10h et 15h	Limité aux heures de pointe			
	< 3	Continu <i>offre en heure creuse</i>	Continu <i>offre en heure creuse</i>	Continu renforcé	Continu renforcé
	3-6	Continu <i>offre en heure creuse</i>	Continu renforcé	Continu renforcé	Urbain <i>à forte amplitude</i>
	6-10	Continu renforcé	Urbain <i>à fort cadencement</i>	Urbain <i>à fort cadencement</i>	Métropolitain
	> 10	Continu renforcé	Urbain <i>à fort cadencement</i>	Métropolitain	Métropolitain

Sources : GTFS CTS 2024, GTFS SNCF 2024, GTFS Grand-Est 2024

Réalisation Adeus

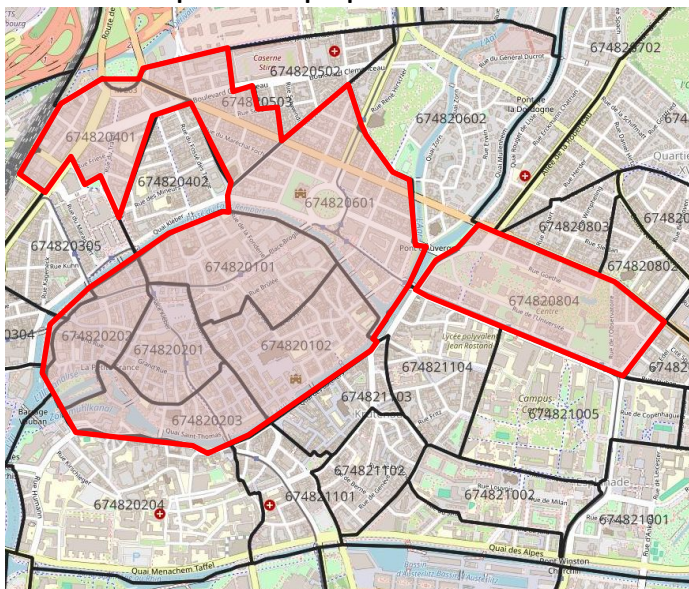


* Périmètre situé à distance réseau inférieure à 500 m d'un arrêt de bus et à 700 m d'un arrêt de transport en commun en site propre ou d'une gare ferroviaire

L'équipement automobile des ménages

Données INSEE au 1^{er} janvier 2023

IRIS de l'INSEE pris en compte pour le PSMV



Réalisation ADEUS

	Périmètre géographique		
	PSMV	Ellipse insulaire	Reste du PSMV
Nombre de ménages	13330	7791	5540
Nombres de personnes	23666	11950	11716
Nombre de personnes par ménage	1,8	1,5	2,1
Part de ménages motorisés	47%	37%	62%
Part de ménages avec 1 voiture	40%	32%	51%
Part de ménages avec 2 voitures ou +	8%	5%	11%
Part de ménages avec au moins 1 espace de stationnement à disposition	20%	19%	22%
Part de ménage avec au moins 1 espace de stationnement à disposition / nombre de ménages motorisés	43%	51%	36%

Dans le périmètre du PSMV :

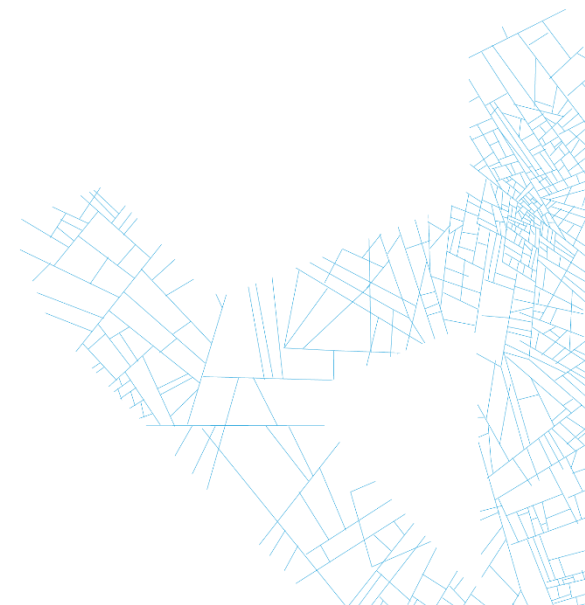
➔ Une majorité de ménages non motorisés

Parmi les ménages motorisés :

➔ Une majorité n'a qu'un véhicule

➔ Très peu de ces ménages disposent d'un stationnement propre, d'où un fort report sur l'espace public et les parkings en ouvrage

Dynamisme démographique & habitat

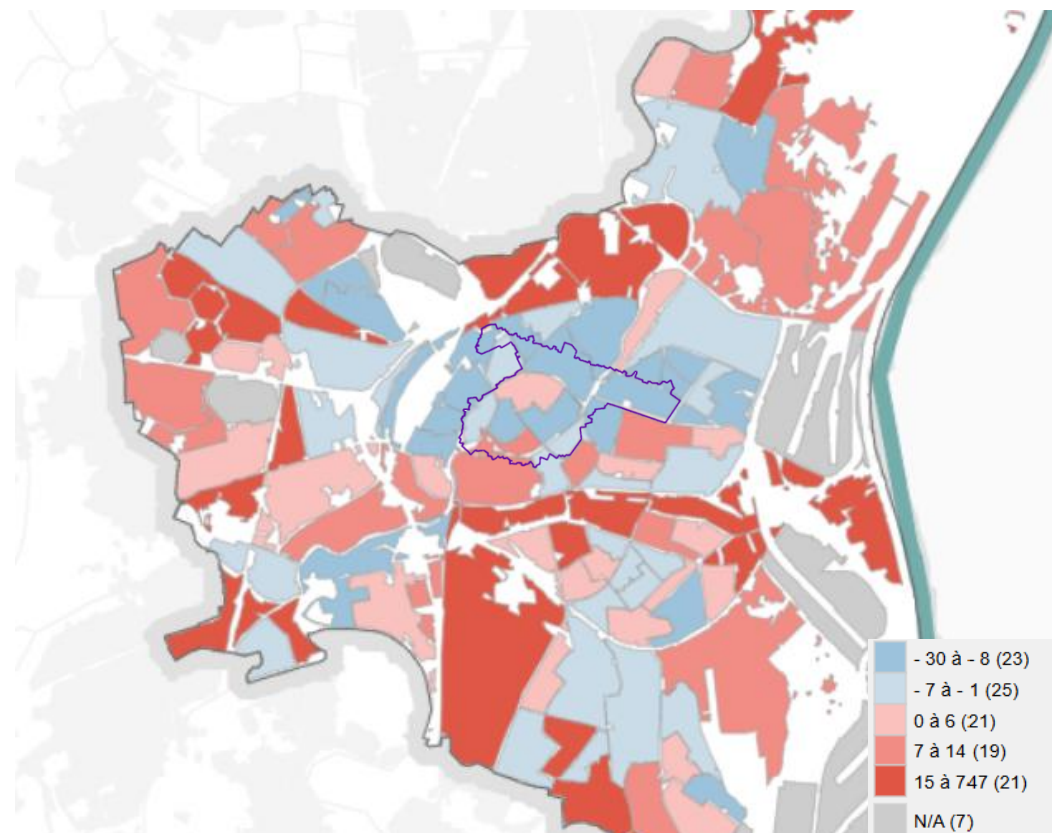


Une baisse du nombre d'habitants dans le périmètre du PSMV

- ❁ -8 % d'habitants dans le périmètre du PSMV entre 2015 et 2021 (contre +5 % pour la ville de Strasbourg)
- ❁ Une baisse moins marquée pour les IRIS du sud (petite France centre) et l'IRIS mairie nord

Évolution du nombre d'habitants par IRIS entre 2015 et 2021 (en %)

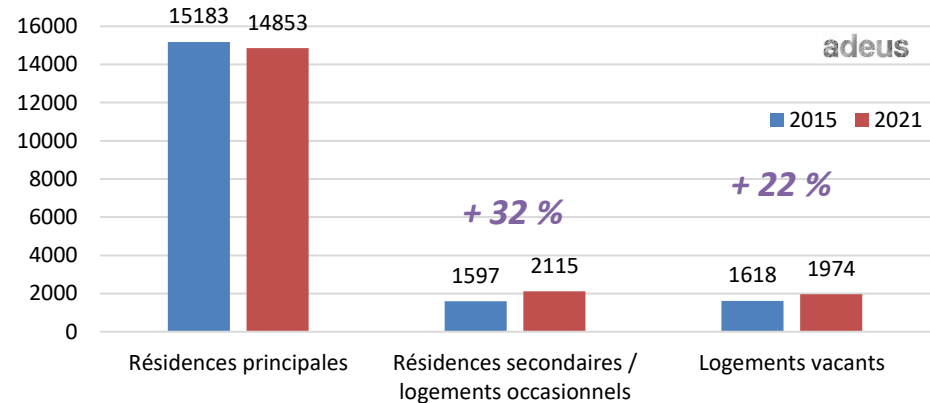
Source : INSEE 2021



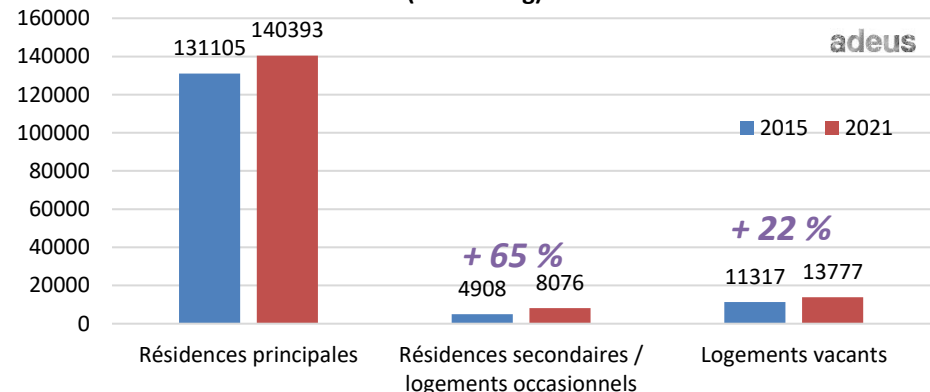
Une baisse du nombre de résidences principales au profit des résidences secondaires et des logements vacants

- ✱ Une baisse du nombre de résidences principales (-2 % entre 2015 et 2021 contre +7 % pour Strasbourg)
 - ✱ Une augmentation du nombre de résidences secondaires/logements occasionnels dans le périmètre du PSMV (11 % du parc contre 5 % à Strasbourg) et une tendance à l'augmentation
 - ✱ Une augmentation du nombre de logements vacants dans le périmètre du PSMV (10 % du parc contre 8 % à Strasbourg)
- Une baisse du nombre de résidences principales qui explique la baisse du nombre d'habitants

Évolution du nombre de logements par type entre 2015-2021 (périmètre PSMV)



Évolution du nombre de logements par type entre 2015-2021 (Strasbourg)



Source : INSEE 2021

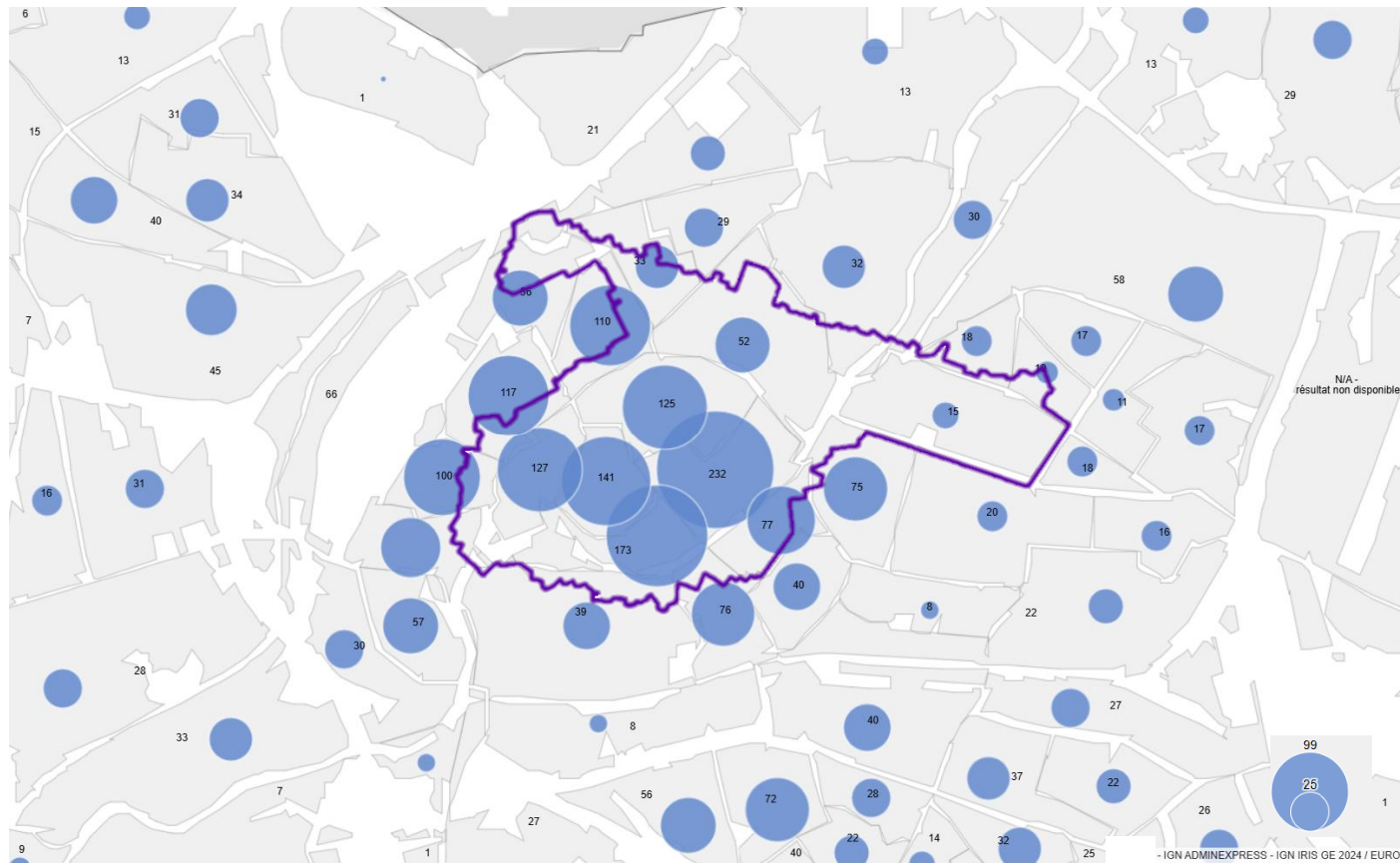


Une concentration des meublés de tourisme dans le centre-ville et la petite France

- ✿ Environ 4 700 logements entiers recensés comme meublés de tourisme dans l'Eurométropole de Strasbourg en 2023
- ✿ Environ 1 000 dans le périmètre du PSMV

NB : des meublés de tourisme qui ne sont potentiellement pas tous recensés par la base de données Likibu.

Nombre de logements entiers loués plus de 60 jours par an par IRIS



Source : Étude sur la location de meublés touristique de courte durée, 2024, Adeus, base de données Likibu, 2023_traitement Adeus

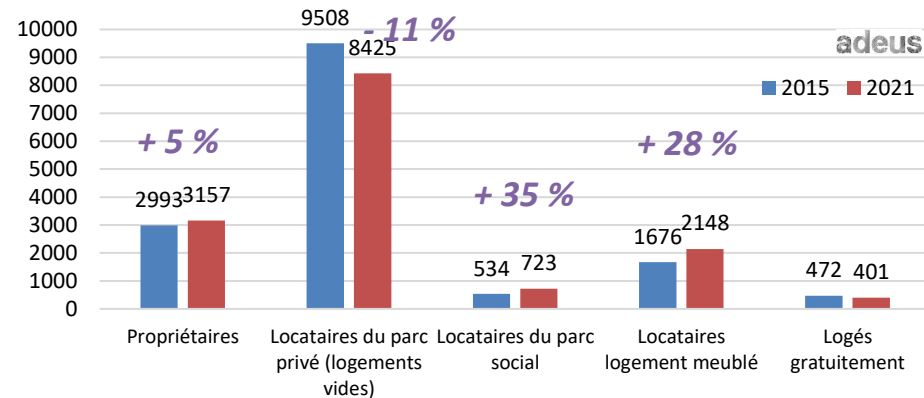
Une baisse des logements locatifs vides (non meublés) parmi les résidences principales

- ✿ Un parc locatif privé très présent dans le PSMV : 57 % de locataires du parc privé (hors meublés) contre 39 % dans la ville de Strasbourg...
- ✿ ...mais une baisse importante du nombre de logements locatifs loués vides privés
- ✿ Une augmentation forte des logements meublés parmi les résidences principales

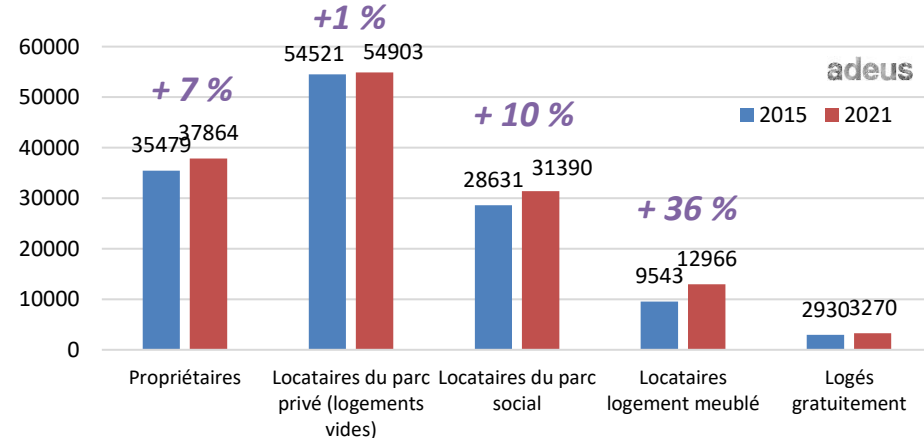
Hypothèses :

- des logements locatifs privés vides qui sont devenus en partie des logements locatifs meublés
- des logements locatifs vides qui sont devenus en partie des résidences secondaires (meublés de tourisme)
- ✿ Une légère augmentation du nombre de propriétaires et de logements locatifs du parc social

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 2015 et 2021 dans le périmètre PSMV



Évolution des statuts d'occupation entre 2015 et 2021 (Strasbourg)



Source : INSEE 2021



Une baisse des petites typologies parmi les résidences principales

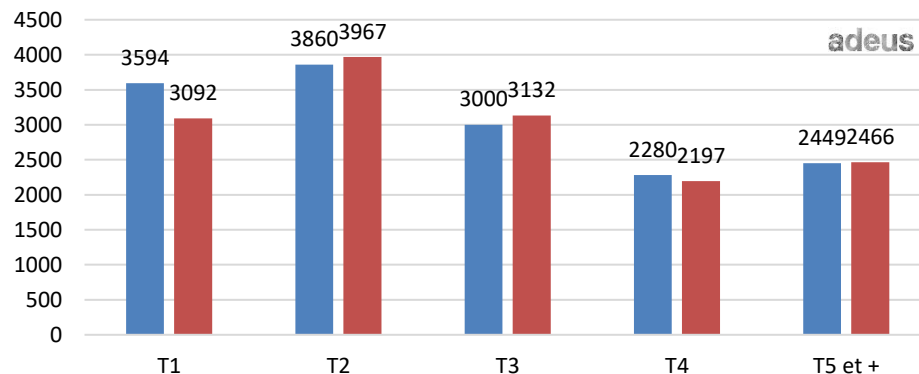
- Une part élevée de T1–T2 dans le périmètre PSMV (48 % contre 36 % à l'échelle de la ville)...

- ... mais une baisse importante des T1 contrairement à la dynamique strasbourgeoise

Hypothèse : des T1 qui sont devenus des résidences secondaires/meublés de tourisme (et qui ne sont plus des résidences principales)

- Une (légère) augmentation de (presque) toutes les autres catégories de résidences principales

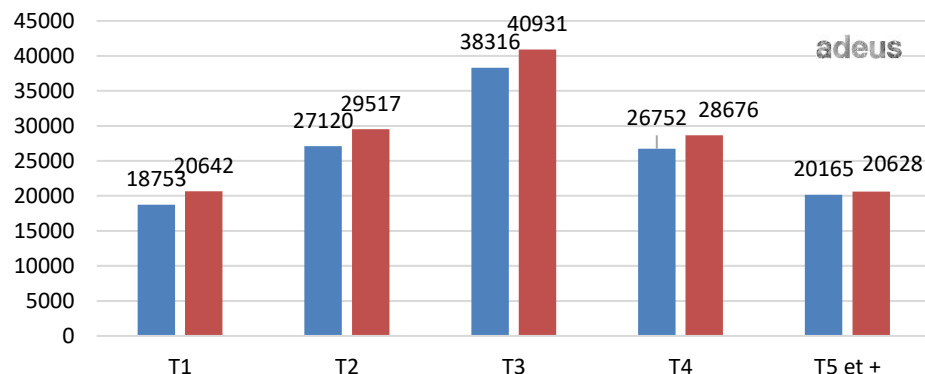
Évolution de la répartition des résidences principales par nombre de pièces entre 2015 et 2021 dans le périmètre PSMV



Source : INSEE 2021

■ 2015 ■ 2021

Évolution de la répartition par nombre de pièces entre 2015 et 2021 pour Strasbourg



Source : INSEE 2021

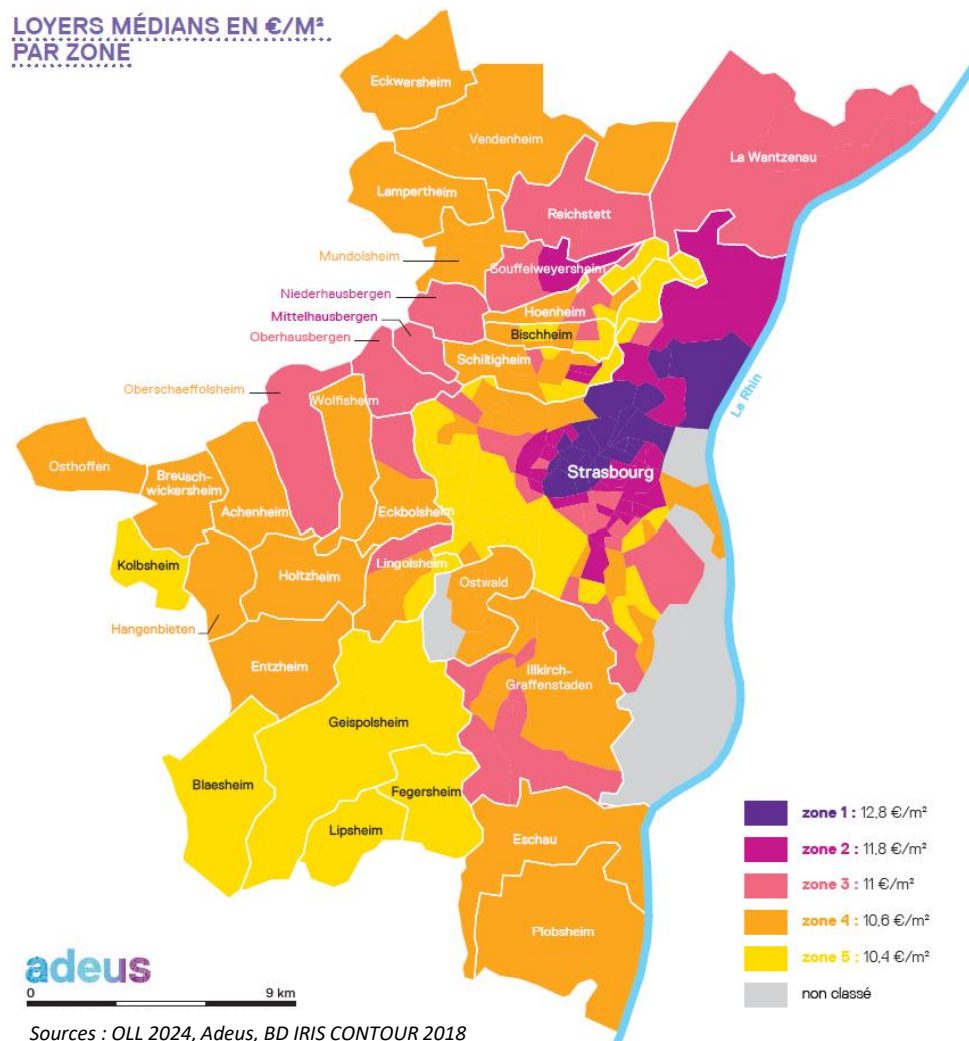
■ 2015 ■ 2021



Des niveaux de loyers plus élevés pour les IRIS du centre-ville

- ✿ Une tendance à l'augmentation du niveau de loyer médian à l'échelle de la ville de Strasbourg (environ +5 % entre 2021 et 2023)
- ✿ Des niveaux de loyers plus élevés pour les IRIS du PSMV (zones 1 et 2)
- ✿ Des niveaux de loyers plus élevés pour les petites typologies de logements

LOYERS MÉDIANS EN €/M² PAR ZONE



adeus

Sources : OLL 2024, Adeus, BD IRIS CONTOUR 2018
BD EMS CARTO C10
Réalisation : Adeus, mars 2025

NIVEAUX DE LOYERS SELON LA LOCALISATION

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Surface moyenne (m ²)	67 m ²	61 m ²	64 m ²	64 m ²	61 m ²
Loyer médian (€/m ²)	12,8 €/m ²	11,8 €/m ²	11 €/m ²	10,6 €/m ²	10,4 €/m ²
Loyer mensuel médian (€)	704 €	630 €	640 €	630 €	591 €

Source : OLL 2024, Adeus

Davantage de personnes seules parmi les résidences principales dans le périmètre du PSMV

✿ Une part plus élevée de personnes seules dans le périmètre du PSMV (56 %) par rapport à la ville de Strasbourg (46 %)...

✿ ... mais une tendance à la baisse du nombre de personnes seules

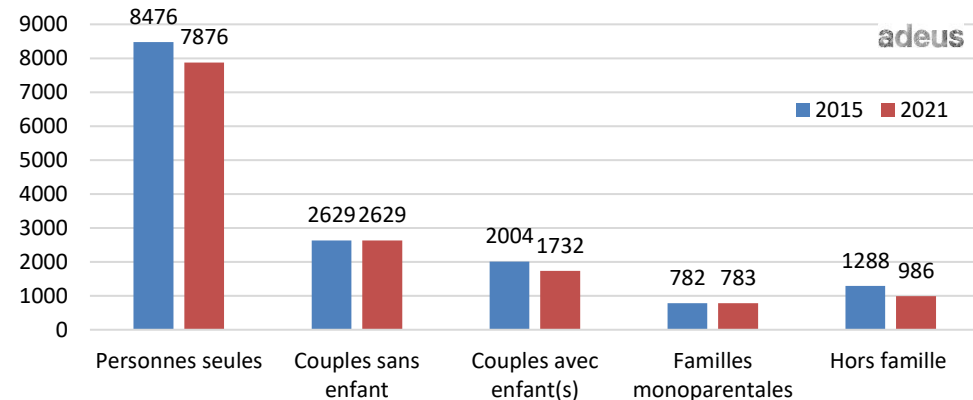
Hypothèses :

- une offre de T1 qui a diminué
- des niveaux de loyers élevés, notamment pour les T1-T2

✿ Une baisse légère des couples avec enfant(s) (tendance similaire pour la ville / 19 % dans les deux cas)

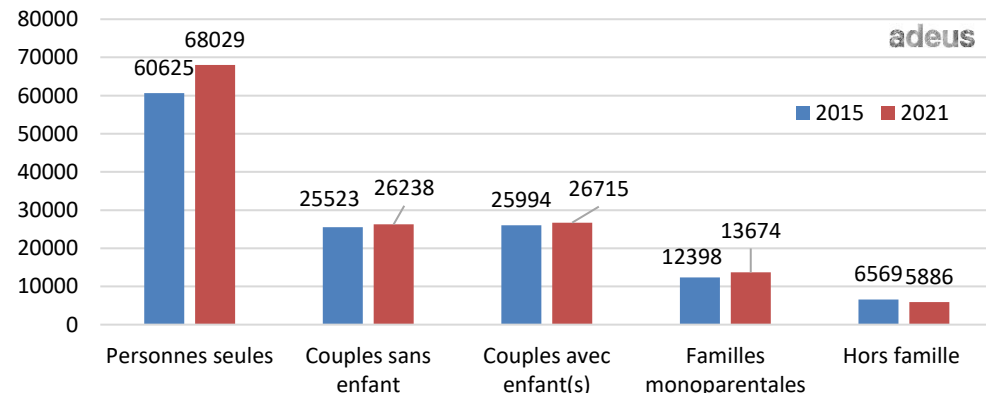
✿ Un maintien du nombre de couples sans enfant et de familles monoparentales (tendance similaire pour la ville)

Évolution du nombre de ménages par composition familiale parmi les résidences principales entre 2015 et 2021 - périmètre PSMV



Source : INSEE 2021

Évolution du nombre de ménages par composition familiale entre 2015 et 2021 - Ville de Strasbourg

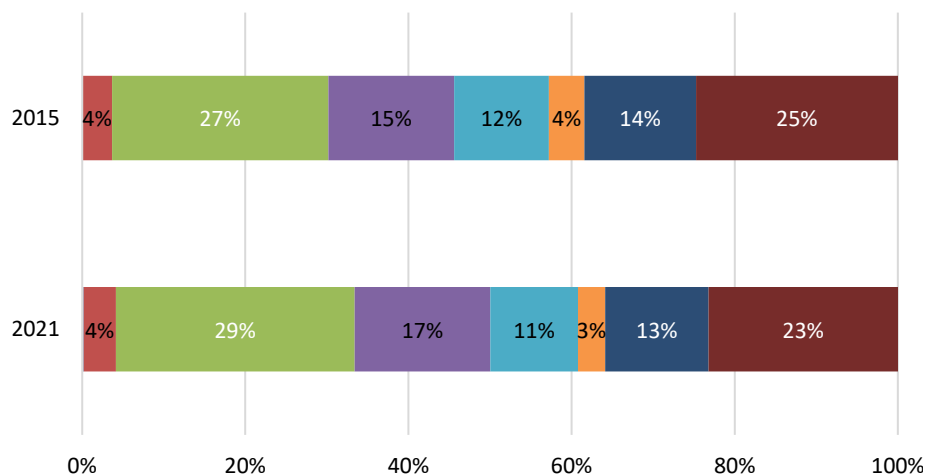


Source : INSEE 2021

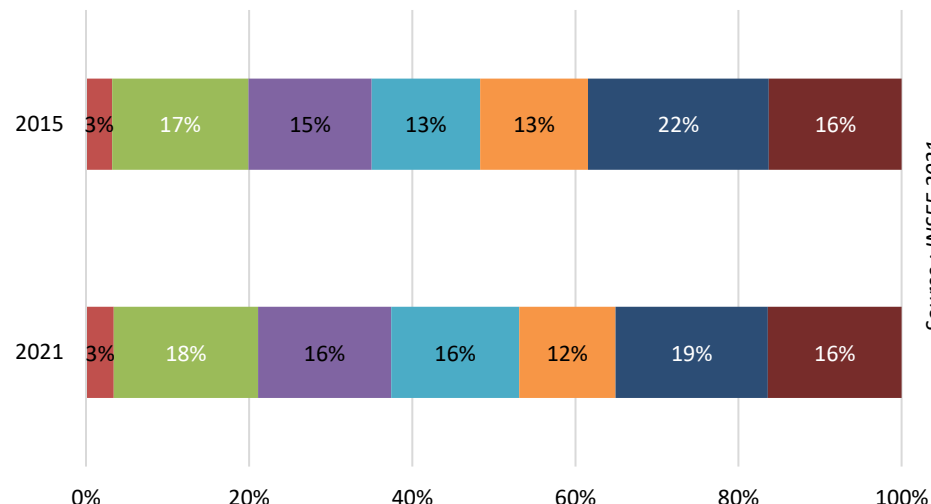


Une part de cadres et professions intellectuelles supérieures et intermédiaires plus élevée, et qui a tendance à augmenter dans le périmètre du PSMV parmi les résidences principales

Évolution de la répartition des ménages par CSP parmi les résidences principales – PSMV entre 2015 et 2021



Evolution des CSP - Strasbourg entre 2015 et 2021



Source : INSEE 2021

Hypothèse : des niveaux de prix/loyers élevés dans le périmètre du PSMV qui correspondent davantage aux ressources des CSP+.

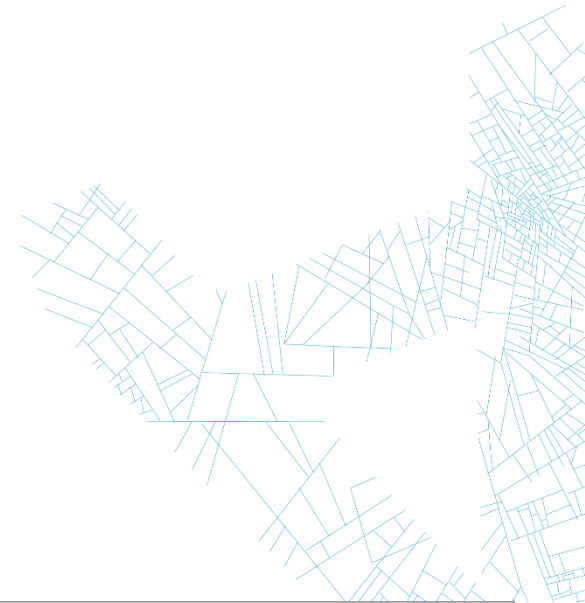
- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant et chef d'entreprise
- Cadre et profession intellectuelle supérieure
- Profession Intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autre personne sans activité professionnelle

En synthèse

- ✿ **Une baisse du nombre d'habitants dans le périmètre du PSMV (2015-2021).**
- ✿ **Liée à la baisse du nombre de résidences principales au profit des résidences secondaires (dont meublés de tourisme) et logements vacants.**
- ✿ **Une tendance à la baisse des logements locatifs loués vides du parc privé et des petites typologies (probablement en partie en lien avec l'augmentation des résidences secondaires/meublés de tourisme).**
- ✿ **Une augmentation des logements meublés parmi les résidences principales.**
- ✿ **Une augmentation du nombre de logements locatifs sociaux.**
- ✿ **Un maintien des grandes typologies de logements.**
- ✿ **Une légère baisse des personnes seules et des couples avec enfant(s) et un maintien du nombre de couples sans enfant et de familles monoparentales.**



Dynamisme économique

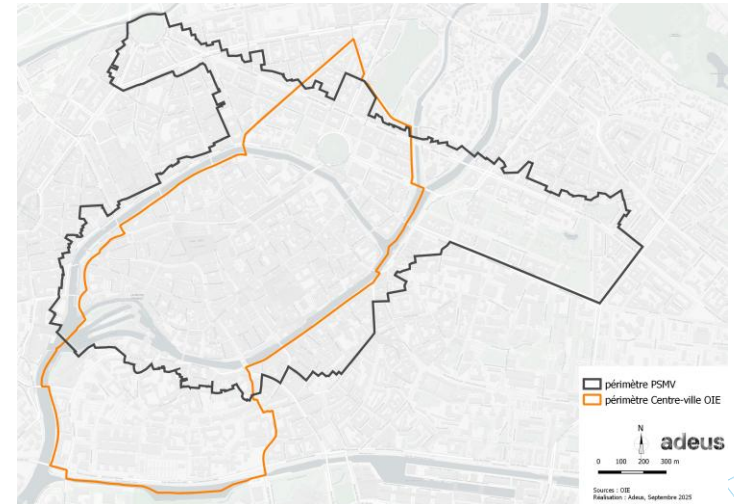


Un marché des bureaux dynamique principalement orienté vers les petites surfaces

Dans le périmètre centre-ville (cf. carte) :

- ⦿ On recense chaque année en moyenne 16 transactions, soit environ 8 % des transactions de bureaux dans l'Eurométropole, quasi exclusivement sur des locaux de seconde main
- ⦿ 81 % des transactions de bureaux concernent des locaux inférieurs à 300 m² utilisés principalement pour des activités libérales (santé, juridique, ...).
- ⦿ Pour les commercialisateurs en immobilier d'entreprise, le centre de Strasbourg est attractif mais l'offre en bureaux est limitée
- ⦿ Une nouvelle offre de bureaux s'est toutefois développée ces dernières années, avec les espaces de coworking répondant à une nouvelle demande (Hello'Working, NOW Strasbourg, Quai n°10, ...)

Source : observatoire de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin (OIE) sur la période 2018-2024



Périmètre centre-ville dans l'observatoire de l'immobilier d'entreprise du Bas-Rhin (OIE)

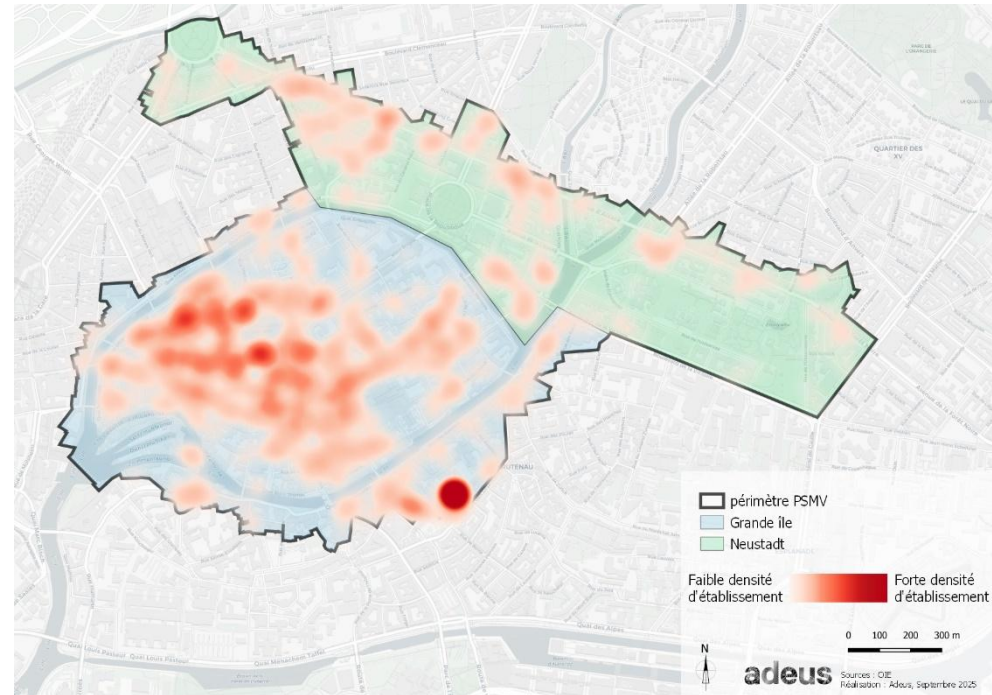


Espace de coworking NOW Strasbourg – Place Gutenberg

Une zone d'emploi très dense

- On recense environ 25 400 emplois privés dans le périmètre PSMV, ce qui représente 23 % de l'emploi privé de Strasbourg
- La Grande Île et ses abords concentrent la majeure partie de ces emplois (79 %) ; la Neustadt (21 %) est moins dense en emploi
- On recense au total 4 835 établissements employeurs dans le périmètre

Carte de chaleur des établissements employeurs dans le périmètre PSMV en 2024



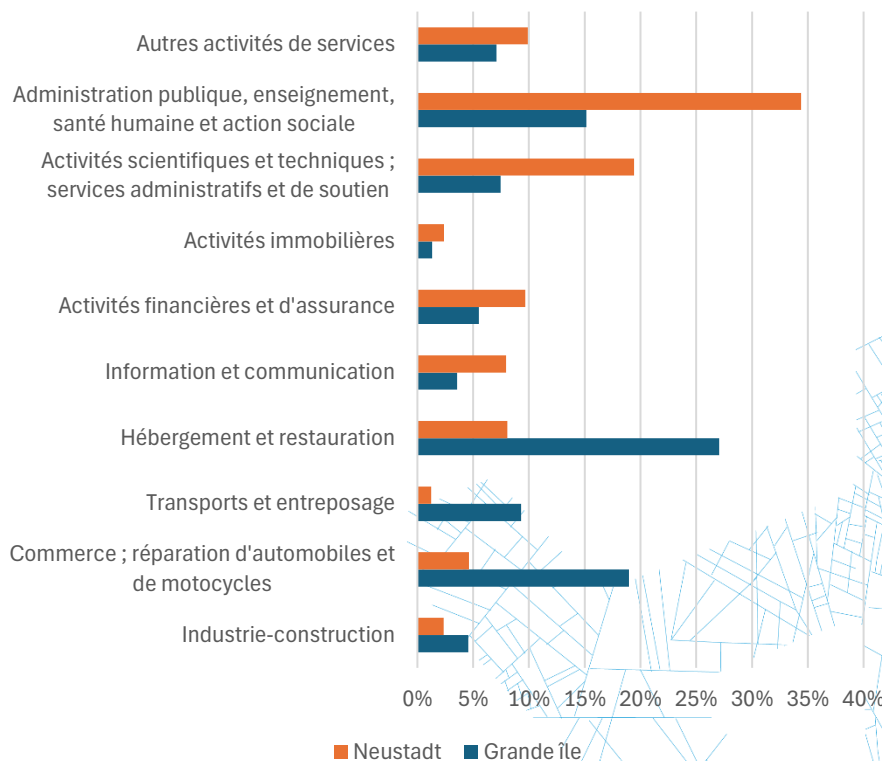
Source : URSSAF 2024

Des fonctions économiques différentes entre la Grande Île et la Neustadt

La comparaison de l'emploi privé et des établissements employeurs au sein des périmètres Grande Île et Neustadt révèle des fonctions économiques différentes entre ces deux espaces :

- Dans la Grande Île, les secteurs de l'hébergement et restauration, et du commerce, sont particulièrement forts en nombre d'emplois (9 201 salariés) et d'établissements employeurs (1 610)
- La Neustadt se caractérise par la prédominance des secteurs « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » et « Activités scientifiques et techniques ; services administratifs et de soutien »

Part de chaque secteur d'activités dans l'emploi privé par zone géographique



Source : URSSAF 2024

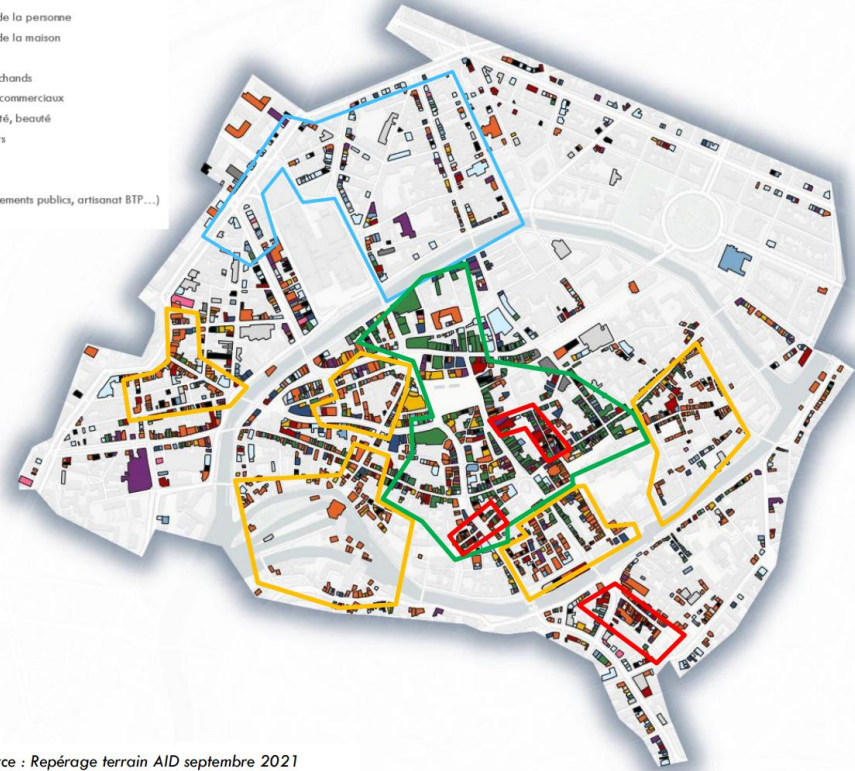
Une offre marchande et de services dense et diversifiée

La densité d'activités diverge en fonction du secteur géographique de la centralité :

- Les secteurs marchands les plus affirmés se concentrent au sein de la Grande Île, aux abords de la gare, autour de la place de Halles ainsi qu'à l'ouest du quartier Krutenau
- Les abords de ces secteurs regroupent des activités ayant une vocation marchande de complément, induisant des flux de clientèle moins importants
- Le secteur place de la République a une densité commerciale faible

Une vocation marquée des espaces commerciaux du centre-ville de Strasbourg

- Alimentaire
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- CHR
- Services marchands
 - Services non commerciaux
- Hygiène, santé, beauté
- Culture, Loisirs
- Auto, moto
- Vacants
- Autre (établissements publics, artisanat BTP...)
- En travaux



Source : Repérage terrain AID septembre 2021

- En vert : un secteur marchand à dominante « équipement de la personne »
- En rouge : un secteur marchand à dominante « alimentaire »
- En bleu : un secteur regroupant une majorité de services
- En orange : un secteur marchand à dominante « cafés, hôtels et restaurants »

Source : étude du cabinet AID réalisé en 2022 en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à Strasbourg

Une offre en café, hôtel, restauration particulièrement forte dans le centre-ville de Strasbourg

Centres- villes de comparaison	Bordeaux	Strasbourg - Grande Île	Toulouse	Nice	Nantes	Montpellier	Reims
Part des CHR	14%	31%	17%	18%	19%	19%	17%
Part des services ⁶	13%	15%	11%	14%	13%	15%	14%

Source : CODATA et traitement AID depuis 2015

- Le secteur hôtellerie/restauration représente 31 % de l'offre commerciale de la Grande Île, contre 15 à 20 % en moyenne dans les centres-villes de comparaison¹
- Plus de la moitié des emplois privés dans l'hébergement et la restauration à Strasbourg se concentre dans la Grande Île et ses abords²
- Cette offre importante est directement liée à l'activité touristique et d'affaires.

¹ Source : étude AID 2022

² Source : URSSAF 2024



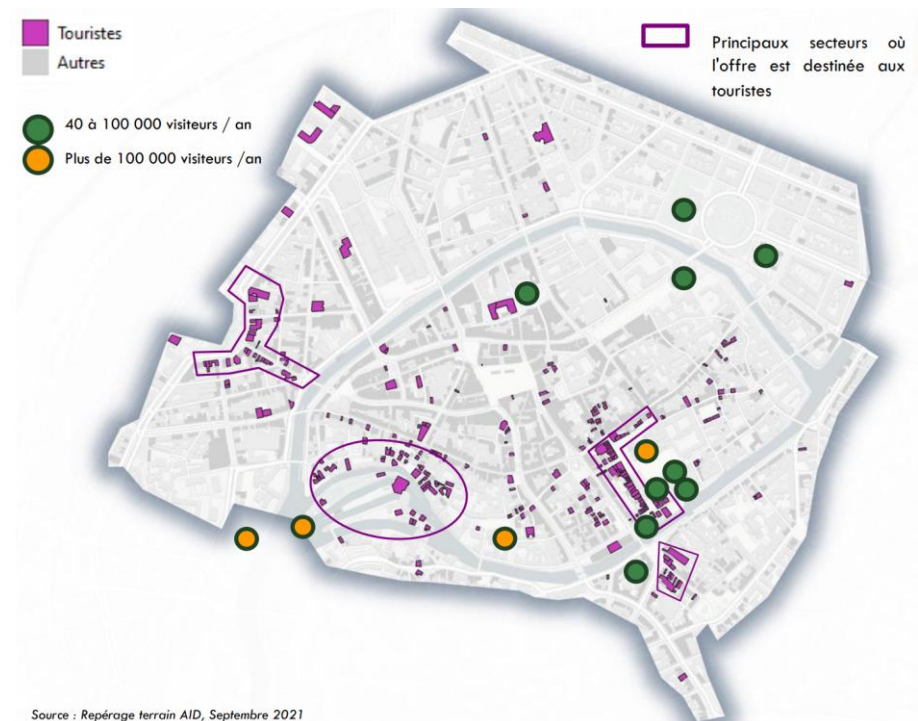
Une offre commerciale liée à l'activité touristique

Le centre-ville de Strasbourg est fortement marqué par la présence d'activités dédiées pour tout ou partie à une clientèle touristique. 277 activités sont ainsi destinées aux touristes.

On observe que les espaces marchands dédiés en grande partie aux touristes sont localisés à proximité des principaux lieux fréquentés par les touristes :

- ⦿ autour de la Cathédrale
- ⦿ dans le secteur de la petite France
- ⦿ aux abords de la gare (hôtellerie notamment)
- ⦿ au sein du quartier Krutenau, et plus particulièrement la rue d'Austerlitz et la place du Corbeau.

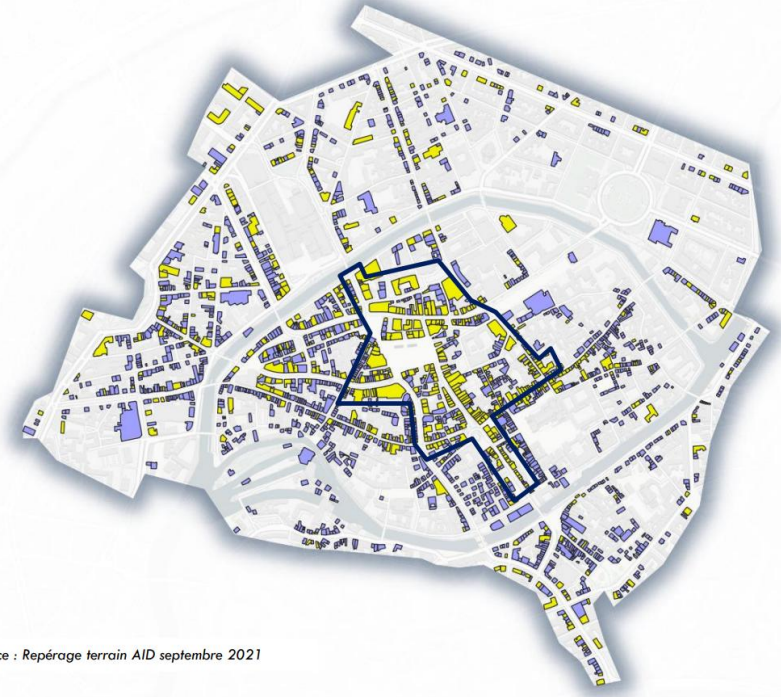
Source : étude AID 2022



Des enseignes nationales implantées en grande majorité dans les linéaires marchands principaux

- Les grandes enseignes nationales se concentrent au cœur de la Grande Île (voir tracé noir dans la carte), sur les linéaires marchands principaux, bénéficiant de flux importants et d'une bonne visibilité (rue de la haute Montée, rue du Dôme, place Kléber, rue des grandes Arcades, rue des Hallebardes). Ce secteur est également celui qui concentre la plus grande partie des activités d'équipement de la personne (répondant à une clientèle de destination)
- Les activités indépendantes sont implantées majoritairement au sein des linéaires secondaires de la Grande Île et du quartier Gare, dans le quartier Krutenau, et au nord du centre-ville.
- Les activités indépendantes représentent trois-quarts des activités commerciales totales du centre-ville. Elles sont principalement constituées de cafés, hôtels et restaurants (36 % des activités indépendantes)
- Les enseignes nationales représentent donc un quart des activités, principalement des commerces d'équipement de la personne (31 % des enseignes nationales)

Des emplacements stratégiques occupés majoritairement par les enseignes nationales



Forme de vente des activités

- Enseigne nationale
- Indépendant
- Secteur regroupant les enseignes nationales

Une vacance faible mais en progression

- ⦿ Avec 7,7 % de locaux vacants en 2021 dans le centre-ville, Strasbourg se positionne largement en dessous des taux de vacances moyens observés au sein des centres-villes métropolitains (10 à 13 % en moyenne : source Procos)
- ⦿ Sur la période 2019 à 2021, le taux de vacance a augmenté de +2,1 points sur la période. Il était en effet de 5,6 % en 2019
- ⦿ Des locaux vacants symboliques : magasin Printemps, place de l'Homme de Fer



Source : Repérage terrain AID septembre 2021

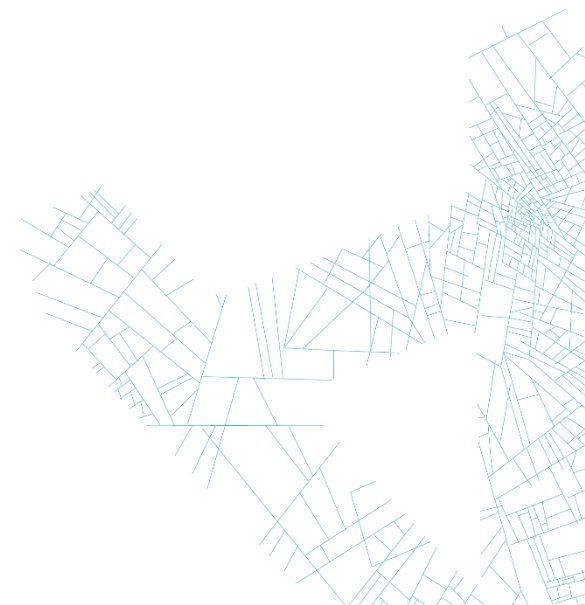


En synthèse

- ✿ Un marché de bureaux dynamique, principalement orienté vers les petites surfaces
- ✿ Une zone d'emploi très dense
- ✿ Des fonctions économiques différentes entre la Grande Île et la Neustadt
- ✿ Une offre marchande et de services dense et diversifiée
- ✿ Une offre en café, hôtel, restauration particulièrement forte dans le centre-ville
- ✿ Une offre commerciale liée à l'activité touristique
- ✿ Des enseignes nationales implantées en grande majorité dans les linéaires marchands principaux
- ✿ Une vacance faible, mais en progression



Analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme

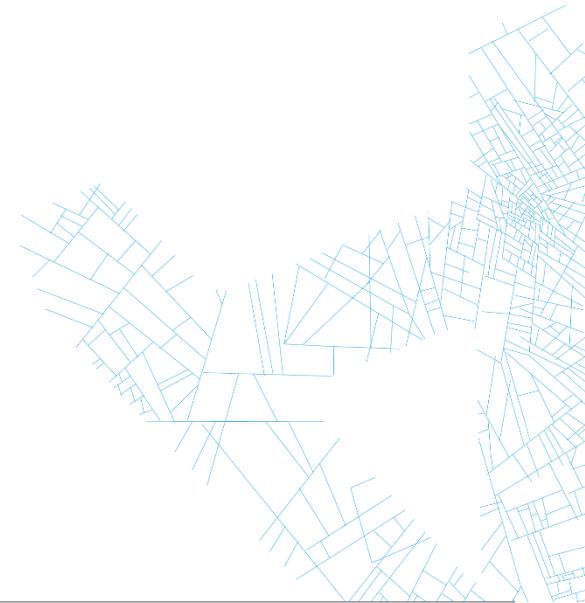


Analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme

- ↳ Sur l'année d'exercice, soit du 7 juillet 2024 au 6 juillet 2025, **391 demandes d'urbanisme** déposées
- ↳ Parmi elles, **une cinquantaine de dossiers consultés** par l'Adeus, à des degrés plus ou moins approfondis
- ↳ **Critères de sélection** : intitulé en lien avec les thèmes retenus
 - *attractivité résidentielle du centre-ville*
 - *vitrine territoriale du centre-ville et dynamisme économique*
 - *adaptation au dérèglement climatique et santé*
 - *renforcement de la nature en ville et biodiversité*
 - *préservation et adaptation du patrimoine architectural urbain paysager*



Dynamisme économique



Un changement de destination qui engendre une perte de locaux tertiaires



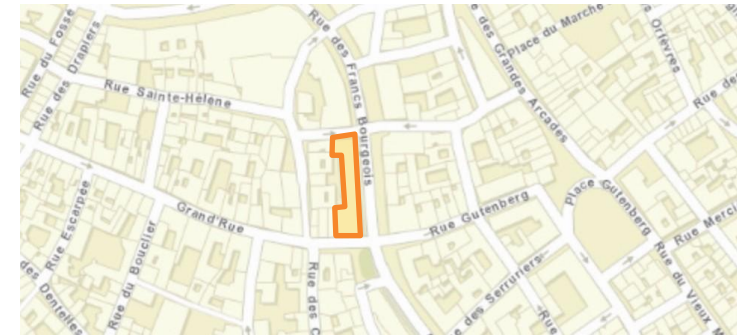
Source : photo Adeus



Source : OD@CIT

↳ Rue des Francs Bourgeois (type A)

- ✿ Immeuble emblématique « **Strasbourg building** » : une pépinière de bureaux (professions libérales juridiques, médicales, ...)
- ✿ Situation : **station de tramway** Langstross-Grand'rue (lignes A & D), **épicerie du centre-ville**
- ✿ Projet résidentiel dans les étages (hors socle commercial rez-de-chaussée + entresol) : surface de bureaux supprimée (2 566 m²) par **changement de destination** (45 logements créés)
- ✿ **Autorisation** mais projet remis en question



Source : fond Géoportail, réalisation Adeus

Question que cela pose :

- **Maintien du dynamisme économique via la mixité des fonctions** dans le centre-ville et **offre de services à la population métropolitaine via excellente accessibilité TC**



Source : photo Adeus

Un changement de destination qui aurait pu engendrer une perte de locaux commerciaux

↳ Rue du 22 novembre (type B, type C)

- ☀ Immeuble à l'angle des rues du 22 novembre et du Fossé des Tanneurs, **épicerie d'intensité urbaine**
- ☀ Projet : 1^o étage développé sur deux immeubles : **changement destination** (ex. restaurant Kirn → arrêt d'exploitation), **de commerce à logements** (huit unités)
- ☀ **Refus** : non réglementaire sur aspects logement → locatif social, grands logements, places de stationnement véhicules.

Question que cela pose :

- **La vitrine commerciale sur l'ensemble du socle = rez-de-rue + entresol**



Immeubles d'angle sur 2 rues commerciales structurantes

Source : Google Earth, réalisation Adeus



1^o étage transformé en logements



Le socle, composé du rez-de-chaussée et 1^o étage

Source : Google Earth, réalisation Adeus



Un changement de destination qui engendre la perte d'un commerce isolé

↳ Rue du Maréchal Foch

- ✿ Un commerce isolé (hors linéaire commercial)
 - ✿ Une boulangerie/atelier artisanal de fabrication de pain
 - commerce de détail, de proximité, de bouche, de quartier
 - très fréquenté lors de sa fermeture (2021)
 - ✿ Projet : fonction tertiaire/profession libérale/cabinet d'avocats
 - ✿ **Autorisation (en deux temps)**
- *Question que cela pose :*
- **Maintien du commerce isolé, hors linéaire commercial**



Source : Google Earth, réalisation Adeus



Source : Google Earth, réalisation Adeus

Un changement de destination au bénéfice du commerce

rue des Couples



Source : Google Earth, réalisation Adeus

- ✿ Initialement, logements en rez-de-chaussée
- ✿ Demande de retour à la vocation d'origine du rez-de-rue : fonction commerciale. Changement de destination de trois logements en deux commerces
- ✿ Autorisation



Source : réalisation Adeus
façade nord-est (à gauche) et façade nord-ouest (à droite)

Questions que cela pose :

- La fonction *logement* est-elle compatible avec des locaux situés en rez-de-chaussée de plein pied sur rue ? En rez-de-rue la vocation commerciale n'est-elle pas plus appropriée ?

Avant travaux

SAS d'entrée commune des logements

fenêtre de chaque logement



Etat initial : des logements en rez-de-rue

Source : Google Street View, réalisation Adeus

Après travaux

vitrine commerciale

fenêtre du commerce

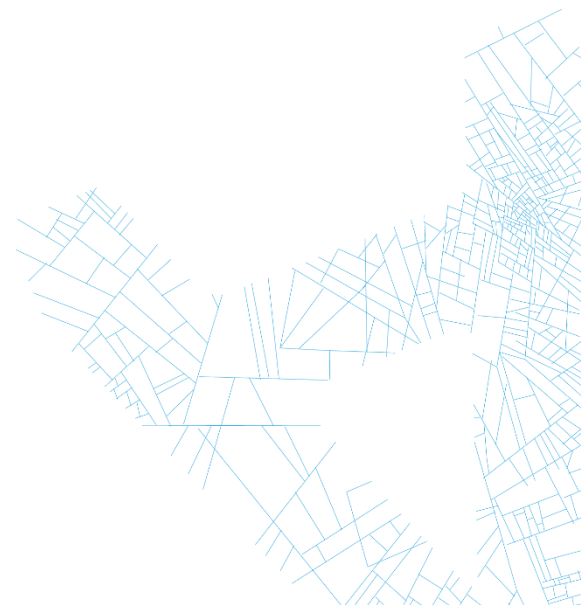


Etat après changement de destination : commerce en rez-de-rue



Source : Adeus

Attractivité résidentielle



Des changements de destination au bénéfice du logement

1° étage de **bureau** à **logement**

↳ **Quai de Paris**

- **Autorisation**

Question que cela pose :

➤ **Mixité des fonctions** à l'échelle d'un immeuble

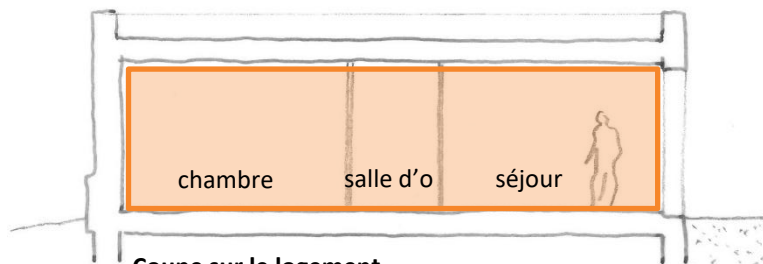


Source : Google Earth, réalisation Adeus

De **stockage** à **logement**

↳ **Quai Koch** : aménagement d'un espace de stockage en T2

- **Autorisation**

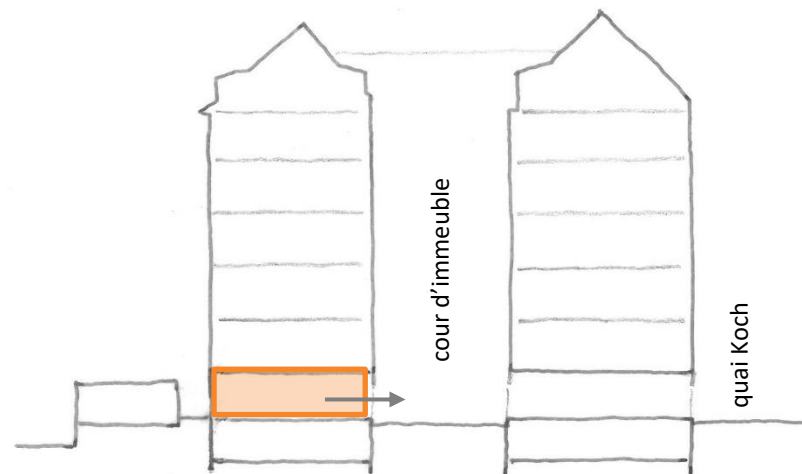


Coupe sur le logement
Réalisation Adeus

Question que cela pose :

➤ **Habitabilité/qualité des logements**

(logement "tunnel" : mono-orientation sur rez-de-chaussée de cour d'immeuble)



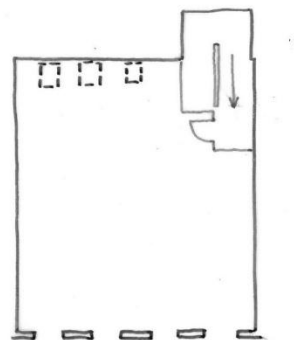
Coupe sur immeuble et le logement
Réalisation Adeus

Pression résidentielle, les combles sollicités

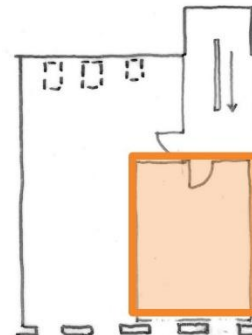


↳ Boulevard Clémenceau

- Division d'un appartement de 70 m² en deux logements (45m² & 25m²)
- **Autorisation**



État initial : un logement traversant (avec lucarnes) de 70 m²



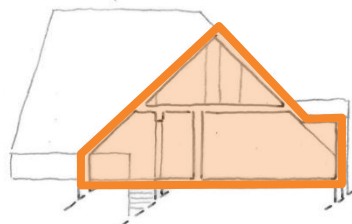
État projeté : deux logements dont un plein sud, mono-orienté



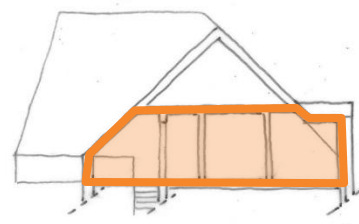
Volume du nouveau logement
Réalisation Adeus

↳ Rue de l'Observatoire

- Refonte des deux niveaux sous combles (de huit à six logements), suppression des espaces habités situés en sur-comble
- **Autorisation**



Avant travaux



Après travaux

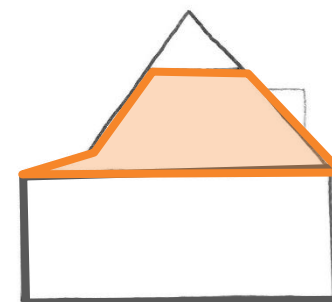
Réalisation Adeus

↳ Rue Bain Finkwiller : aménagement d'un grenier en studio

- **Refus** (surface pièce de vie < 9 m² / 20 m³)

▪ Questions que cela pose :

- **Confort du logement : volumétrie, mono-orientation & habitabilité des combles**
- **Démultiplication des points d'eau et canalisations dans le bâti ancien**



Réalisation Adeus

Des changements de destination au profit du logement de tourisme

De logement à hôtel de tourisme

↳ Rue des Bateliers

- Changement de destination de quatre logements au bénéfice de quatre appart' hôtel rattachés à l'hôtel de tourisme
- **Autorisation**

De bureau à logement de tourisme

Changement de sous-destination bureau vers hébergement de tourisme

↳ Rue des Grandes Arcades

- **Autorisation**

De commerce/logement en logement de tourisme

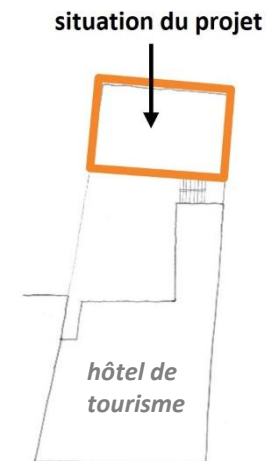
↳ Rue Sainte Hélène

Quatre logements de tourisme créés
(au détriment de 167 m² de bureau et 42 m² de logement)

- **Autorisation**
 - *Question que cela pose :*
 - **Le tourisme au détriment de la mixité fonctionnelle du centre-ville ?**



Source : photo Adeus

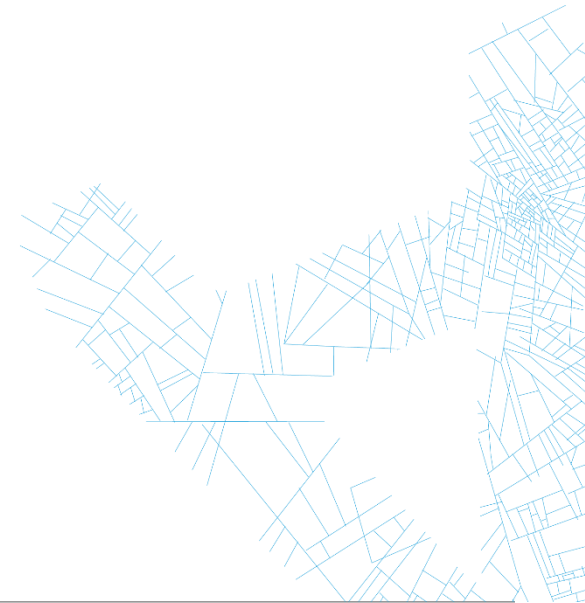


Source : OD@CIT



Source : photo Adeus

Adaptation climatique & santé



Rénovation thermique du bâti

Amélioration thermique/Palais de justice de Strasbourg - Monument historique (MH)

Répond à deux réglementations : MH et PSMV (non effectif en 2017)

Objet du projet : ajustement du confort thermique (à la suite de la réhabilitation-extension du Palais, en 2017)

- **Approche bioclimatique**

Installation de **brise-soleil** orientables, de **stores** en toile microperforée par l'extérieur sur les vitrages, protection des vitrages par des **films solaires**, mise en place d'une **pergola bioclimatique** pour le patio (à la place du système de toile)

- **Approche technique**

Amélioration du **chauffage/rafraîchissement** des locaux, installation de **brasseurs d'air**, motorisation de fenêtres pour le **free-cooling** en rez-de-chaussée

- **Approche spatiale**

Création de **sas thermiques**, **déplacement des groupes condenseurs vers l'extérieur** dans le parking sous-sol, **cloisonnement** du local PC sûreté/local serveur



Source : Google Earth



Rénovation thermique : des arbitrages complexes

Rénovations thermiques du secteur privé

✿ Avenue de la Paix (type B)

- Demande isolation thermique de façade arrière sur cour
- **Refus** selon motivations :
 - structure et murs protégés
 - peintures décoratives murales interdites

✿ Impasse de l'Ancre (type C)

- Demande d'isolation extérieure toiture & façade sur rue
- **Refus** selon motivations :
 - surépaisseur/nu des façades voisines
 - « sarking » aspect qualitatif non garanti

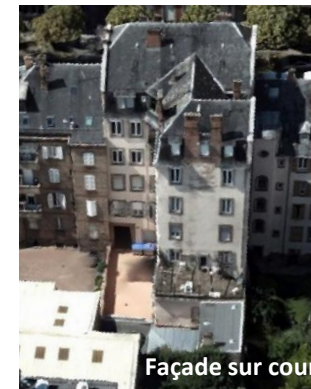
✿ Rue Maréchal Foch (annexe type C)

- Demande isolation extérieure sur annexe en fond de parcelle
- **Autorisation**



Façade sur rue

Source : photo Adeus, OD@CIT



Façade sur cour



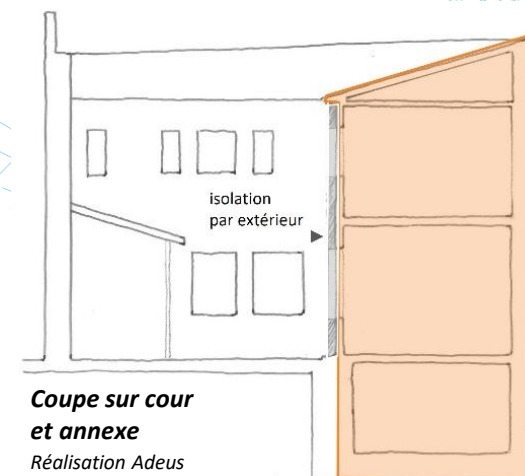
immeuble
de type C

Source : Adeus



Annexe
en fond de cour

Source : Google Earth, réalisation Adeus



Coupe sur cour
et annexe

Réalisation Adeus

Adaptation climatique & santé

Demandes de climatiseurs dans le privé

↳ Des demandes d'installations de climatiseurs et pompes à chaleur

- souvent sur façade extérieure sur cour, parfois avec habillage
- une majorité de **Refus** car non réglementaire

↳ Cas d'intégration à l'intérieur du bâti (souches de cheminées, volume d'ascenseur, ...)

- **Autorisation**

Questionnement que cela pose :

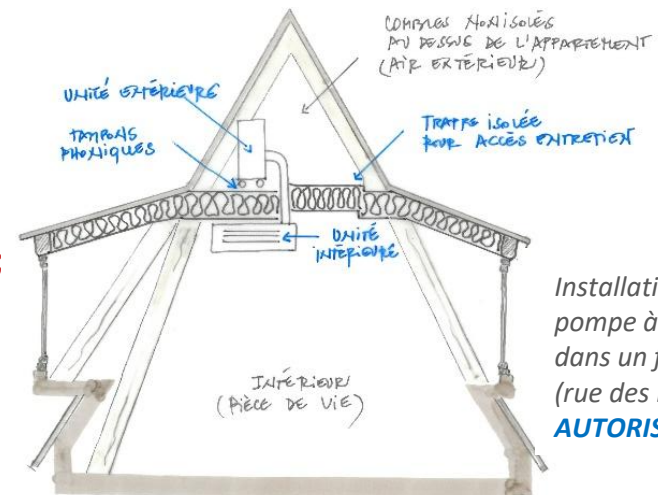
- **Demande sociale : vulnérabilité de certains logements ;** inconfort climatique
- **Incompréhension de la règle,** tant par des non professionnels que par des professionnels (maître d'ouvrage, maître d'œuvre)



Installation d'une climatisation dans une cour (rue Klein – bâtiment type A) : **REFUS**



Installation d'une climatisation dans une cour (rue du Vieil Hôpital – bâtiment de type B) : **REFUS**



Installation d'une pompe à chaleur dans un faux plafond (rue des Lentilles) **AUTORISATION**

réalisation Adeus

Adaptation climatique & santé

Rue Sainte Odile (type B)

✿ Rénovation thermique de l'immeuble

- ↳ Isolation **façades par l'intérieur**
- ↳ Remplacement menuiseries PVC par du **bois, profilés + fins**
- ↳ Volets roulants déposés supprimés, remplacés par stores intérieurs

✿ Autorisation

▪ Question que cela pose :

- Le « volet », un thème ?

La protection des baies face au dérèglement climatique :

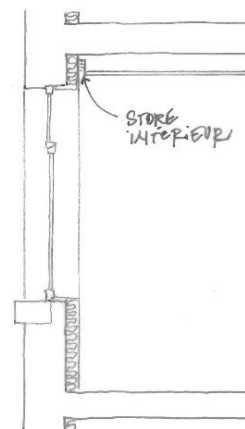
- **effet de serre et surchauffe des locaux**



Source : Google Earth



Source : Google Earth, réalisation Adeus



Réalisation Adeus

Des réponses différenciées sur les implantations de production d'énergie renouvelable

Panneaux photovoltaïques

✿ Rue Goethe (immeuble de type A)

↳ Panneaux photovoltaïques, non visibles depuis l'espace public, visibles depuis l'immeuble voisin, plus haut

↳ **Refus.** Motivation : non conforme au règlement

✿ Rue de la Forêt Noire (immeuble de type C)

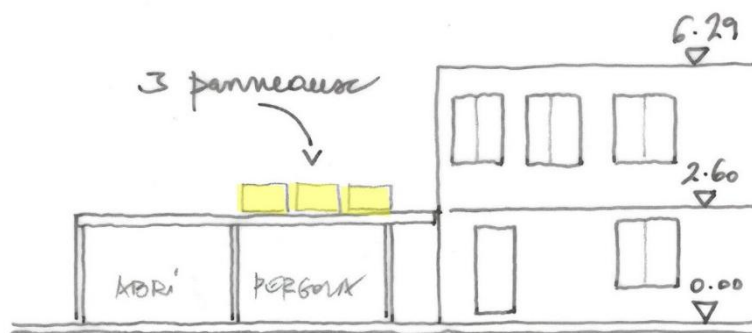
↳ Dépendance en fond de jardin : trois panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public, traités verre anti-reflet

↳ Autorisation

- **Question que cela pose :**
 - **Comment rendre compatibles la production énergétique et les enjeux patrimoniaux ?**



Source : Google Earth, réalisation Adeus

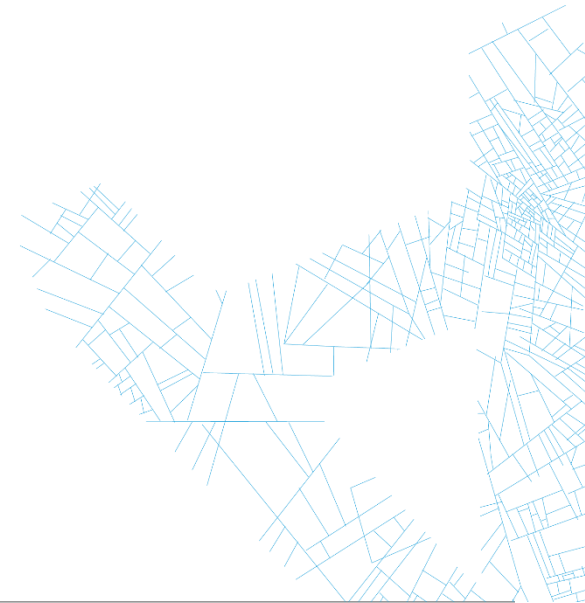


Réalisation Adeus



Source : Google Earth, réalisation Adeus

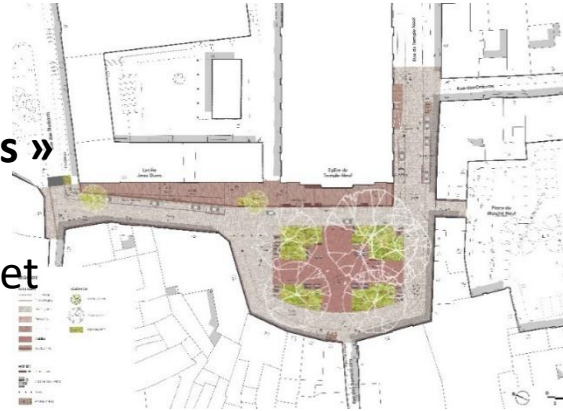
Renforcement de la nature en ville & biodiversité



La nature en ville essentiellement dans l'espace public

❁ Désimperméabilisation de la place du Temple neuf

- ➔ S'inscrit dans OAP « chapelet de places »
- ➔ A fait l'objet d'une période de tests (urbanisme tactique) avant l'arrêt du projet définitif



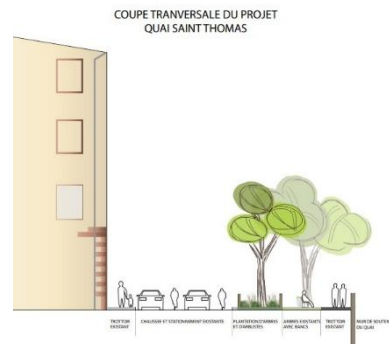
❁ Végétalisation de la place du Tribunal / Gisèle Halimi

- ➔ Déminéralisation, plantation selon référence historique



❁ Végétalisation du quai Saint Thomas

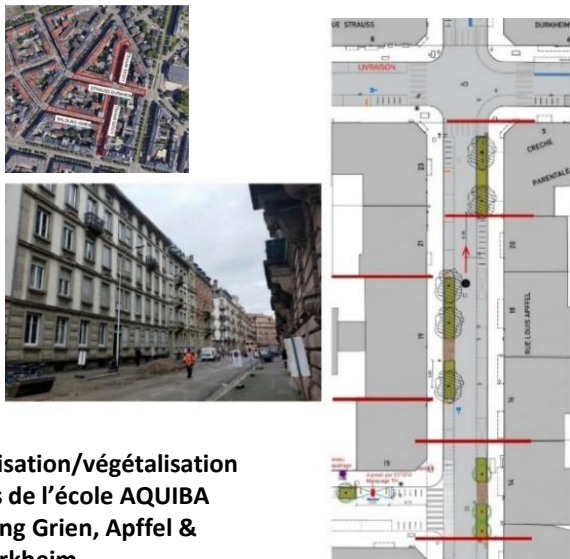
- ➔ Suppression de places de stationnement
- ➔ Déminéralisation, replantation d'arbres d'alignement (historique)



Source : dossiers de demande d'urbanisme

La nature en ville autour et dans les établissements scolaires

Végétalisation des abords d'écoles



Déminéralisation/végétalisation des abords de l'école AQUIBA rues Baldung Grien, Apfel & Strauss Durkheim

Source : dossier de demande d'urbanisme



La végétation, élément de composition : effet de « porte », localisation en fond de perspective

Après travaux

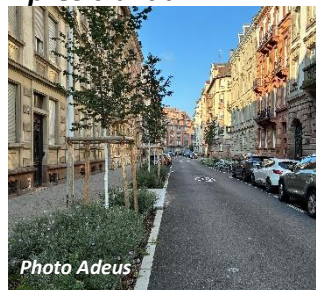


Photo Adeus

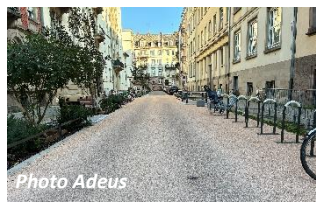


Photo Adeus



Photo Adeus



Photo Adeus



La végétalisation du parvis et abords de l'école Schoepflin

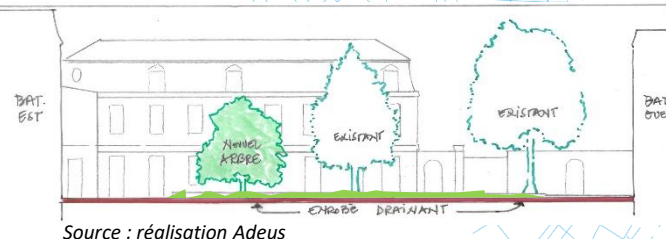
Source : dossier de demande d'urbanisme



Initialement, une cour minérale

Source : 3DCIT

Etablissement privé
Végétalisation de la cour du collège Saint Étienne - Projet



Source : réalisation Adeus

La nature en ville, peu portée par le privé

✿ Rue du Maréchal Foch (surface la cour : 60 m²)

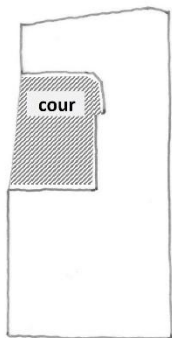
↳ Projet version 1 : cour minérale renovée en cour... minérale

↳ Refus



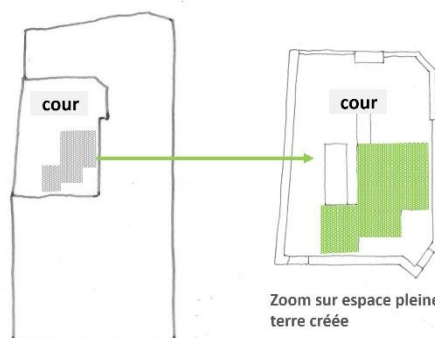
↳ Projet version 2 : **surface pleine terre créée : 20 m²**

↳ Autorisation



Projet version 1 :
cour 100 % minérale

Source : réalisation Adeus

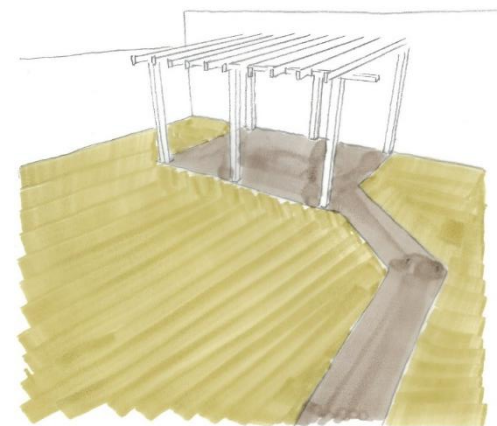


Projet 2 final dont zoom sur
espace pleine terre créé

✿ Rue du Général Gouraud

↳ 19 m² de pleine terre
artificialisée

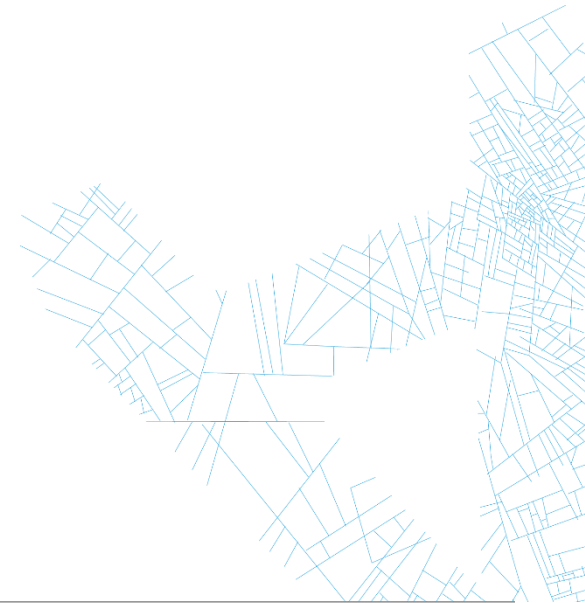
↳ **Autorisation** sous condition
de dallage drainant



Source : réalisation Adeus



Préservation et adaptation du patrimoine architectural urbain paysager

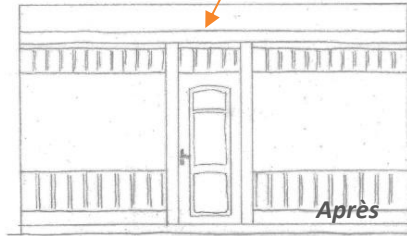


Une valorisation du patrimoine bâti

Devanture de commerce



Avant



Après

Rue du Maréchal Foch

Réalisation Adeus

Devanture de commerce



Avant



Après



Photos Google et Adeus

Immeuble d'angle, place du Corbeau

Devanture de commerce



Avant

Après

Commerce d'angle, Grand rue

Réalisation Adeus

Modénature/matérialité
(démolition/reconstruction d'un appentis)



Avant



Après

Appentis, place du Marché aux Cochons de lait

Réalisation Adeus

Un soin porté à la qualité des aménagements des espaces publics

↳ **Neustadt**, déploiement de « bornes déchets »
ajustement de leur localisation

- respect des perspectives remarquables
- évitement de proximité monument historique (Palais des Fêtes)
- rapprochement de masses végétales, installations techniques



Source : dossiers de demande d'urbanisme

↳ **Place du Marché aux Poissons**, l'embarcadère Batorama : pontons, guichet



Source : réalisation Adeus



↳ **Quai Saint Nicolas**, chaussée remodelée, détails :



Source : dossiers de demande d'urbanisme

En synthèse

Les questions que les demandes d'urbanisme analysées posent

- ✿ Le maintien des petites surfaces de bureaux locatifs, d'autant plus situées au droit d'une station de tramway
- ✿ Le maintien de la mixité des fonctions (commerce-bureau-logement) à l'échelle d'un immeuble
- ✿ Le maintien des petits commerces isolés qui participent à une offre de proximité
- ✿ La prise en considération du « socle commercial » de plusieurs niveaux et pas seulement du rez-de-chaussée
- ✿ L'affirmation de la vocation commerciale des locaux en rez-de-rue, peu compatibles avec la fonction logement
- ✿ Le maintien du parc de « logements classiques » dépourvu de vocation touristique
- ✿ Une vigilance quant à l'habitabilité des logements : double orientation/ventilation naturelle, volumétrie et luminosité satisfaisantes
- ✿ Un inconfort et vulnérabilité thermiques de certains logements qui se traduit par des demandes d'installation d'appareils de climatisation
- ✿ Le maintien de volets pour prévenir l'effet de serre sur vitrage et la surchauffe des locaux
- ✿ Une demande de production énergétique qui peut s'avérer contrainte par les enjeux patrimoniaux
- ✿ Un portage de la déminéralisation et de la végétalisation essentiellement par la collectivité sur l'espace public, très peu sur l'espace privé



Conclusion

Ces travaux, basés sur les données disponibles en 2025, ont permis d'identifier des premiers signaux d'évolution du site patrimonial remarquable, lesquels seront à confirmer à moyen terme.

Les principaux points de faiblesse relevés portent sur l'habitabilité à terme du centre historique, dense et minéral, dans une perspective annoncée de surchauffe urbaine liée au dérèglement climatique, la perte de bureaux et offre de services d'échelle métropolitaine pourtant exceptionnellement bien connectés au territoire par les transports en communs, la concurrence exercée par le tourisme sur les logements ainsi que sur les services de proximité.

La poursuite des travaux en 2026 permettra de vérifier ou infirmer ces tendances et de confirmer le choix des indicateurs de suivi de l'habitabilité du site patrimonial remarquable.



A large, abstract graphic on the left side of the page, composed of numerous thin, curved lines that create a sense of depth and movement, resembling a stylized fingerprint or a topographical map. The lines are light blue and grey, blending into the white background.

www.adeus.org

Directeur de publication : Pierre Laplane, directeur général
Responsable éditorial : Yves Gendron, directeur général adjoint
Equipe projet : Fabienne Commessie (cheffe de projet), Elias Alaoui,
Hyacinthe Blaise, Stéphane Hamm, Mathilde Huault, François Karst

PP 2025 – Projet n° 3.2.4.
Adeus – Avril 2026

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org