

# CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE

## PLACE D'ISLANDE A STRASBOURG



Livret de restitution

Consultation citoyenne du 12 avril au 12 juin 2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*







# SOMMAIRE

Avant-propos .....	4
Le contexte .....	5
Le Crous de strasbourg : un établissement au service des étudiants .....	5
Une résidence universitaire indispensable .....	5
Une consultation citoyenne ouverte aux habitants du quartier .....	8
Démarche et modalités de la consultation citoyenne .....	9
La méthodologie choisie .....	9
La rencontre entre les riverains et le Crous .....	9
La synthèse des résultats des ateliers .....	12
Un questionnaire pour compléter les contributions des ateliers .....	19
La synthèse des résultats du questionnaire .....	20
En conclusion... ..	21
Les étapes à venir .....	22

## AVANT-PROPOS



Trop souvent, les choix d'orientation dans l'enseignement supérieur sont contraints par des arbitrages économiques. Dans ces renoncements, la difficulté d'accéder à un logement abordable joue un rôle central ; le logement constitue en effet le premier poste de dépense dans le budget d'un étudiant.

Le projet de résidence universitaire sur la place d'Islande à Strasbourg, porté par le Crous, répond à cet enjeu, dans un territoire où la tension sur le marché du logement, pour les étudiants mais également pour les autres catégories de la population, se fait ressentir de plus en plus fortement.

La réussite de ce nouveau projet de résidence universitaire ne repose pas seulement sur le niveau du loyer, la qualité des aménagements et services proposés aux étudiants ni encore sur le respect du calendrier et du budget annoncés. La bonne intégration du futur bâtiment dans son environnement et des futurs résidents dans leur quartier est tout aussi essentielle.

C'est fort de cette conviction que le Crous de Strasbourg a pris l'initiative d'une consultation citoyenne, organisée très en amont de la définition du programme de l'opération, afin que les idées recueillies puissent être intégrées au projet. Le soutien de l'Eurométropole de Strasbourg, co-financeuse du projet à hauteur de 4 millions d'euros, dans l'organisation de cette démarche a été déterminant.

La place d'Islande est en effet un terrain nu dans un environnement fortement urbanisé. Chacun a pris des habitudes, projeté des attentes sur ce site. Le Crous a souhaité les recueillir avant de rédiger le cahier des charges destiné aux entreprises – architecte et bureau d'études – qui travailleront sur ce projet.

La consultation citoyenne lancée par le Crous n'a donc pas porté sur la forme du ou des bâtiments à venir. A ce stade très amont, aucune esquisse n'est disponible : les architectes n'ont pas encore commencé à travailler. Seuls sont arrêtés les objectifs du projet – 500 studentes, des loyers de sortie abordables pour les étudiants, un bâtiment éco-performant – ainsi que les contraintes réglementaires issues du plan local d'urbanisme.

C'est donc le sujet des interfaces – physiques, fonctionnelles, sociales – entre la résidence et le quartier qui a été placé au cœur de la démarche de consultation citoyenne : connaître les habitudes de mobilité, notamment les circulations piétonnes sur la parcelle ; recenser les attentes en termes d'aménagements des espaces extérieurs et de végétalisation ; entendre les demandes sur des lieux ou équipements qui pourraient être partagés entre les résidents et les habitants du quartier ; interroger les riverains sur les interactions qu'ils aimeraient construire avec les étudiants qui habiteront cette résidence.

Le présent livret et son annexe rendent compte des résultats de cette consultation citoyenne et présentent la façon dont le Crous les a intégrés au projet.

## LE CONTEXTE

# LE CROUS DE STRASBOURG : UN ETABLISSEMENT AU SERVICE DES ETUDIANTS

Le Crous (Centre régional des œuvres universitaires et scolaires) de Strasbourg est un établissement public à caractère administratif, placé sous la tutelle du ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Sa mission est d'assurer aux étudiantes et étudiants de l'académie de Strasbourg (Bas-Rhin, Haut-Rhin) une qualité d'accueil et des conditions de vie propices à la réussite de leurs études. Ses interventions sont multiples et englobent de très nombreux aspects de la vie quotidienne des étudiants :

- L'alimentation, avec une offre de repas complets et équilibrés à tarif très modéré, sur place ou à emporter
- Le logement, grâce à un parc de 5 503 lits dont 4 900 sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg
- Le financement des études, l'accompagnement social et la santé, par de nombreux dispositifs de soutien notamment financier (bourses, aides ponctuelles, accès au repas à 1 €, etc.)
- La vie étudiante sur les campus, à travers une offre d'activités culturelles, artistiques et sportives participant au bien-être des étudiantes et étudiants.

## UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE INDISPENSABLE

### ***Une tension croissante sur le logement étudiant sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EmS)***

A la rentrée 2024, le Crous a proposé 4 900 logements sur le territoire de l'EmS, répartis dans 13 résidences, permettant d'accueillir environ 8 % des étudiants du territoire eurométropolitain. Si tous ne se logent pas au Crous, l'offre du Crous, la plus abordable, reste malgré tout loin d'être

suffisante<sup>1</sup>. La création de près de 1 000 logements Crous supplémentaires sur le territoire de l'EmS, à proximité des lieux d'études, est nécessaire pour répondre à cette demande.

**Le Crous prospecte activement afin de trouver de nouvelles opportunités pour développer son offre de logements.**

### ***L'importance du logement étudiant dans les situations de précarité des étudiants***

Le manque de logement abordable a des répercussions directes sur la précarité étudiante, le logement constituant le premier poste de dépense des étudiants et un motif majeur de recours aux services sociaux. La difficulté d'accéder à un logement peut par ailleurs dissuader les étudiants les plus modestes de poursuivre leurs études. Développer l'offre de logements Crous est un levier essentiel pour l'égalité des chances de réussite dans l'enseignement supérieur.

### ***La place d'Islande***

Le terrain de la place d'Islande est divisé en plusieurs parcelles. La parcelle la plus grande (3 876 m<sup>2</sup>) appartient à l'Etat. Elle a été mise à disposition du Crous en mai 2023, dans le cadre d'une convention d'utilisation, pour y construire une résidence universitaire de 500 logements à tarif social.

Son emplacement est idéal pour les étudiants et se distingue par sa localisation à proximité du campus de l'Esplanade, du pôle européen de gestion et d'économie et de l'école de management de Strasbourg et par son excellente desserte en transports en commun. Il s'agit d'une des rares opportunités de parcelle libre de toutes construction et qui offre une superficie suffisante pour construire une résidence universitaire de taille significative.

**Actuellement, ce projet est le seul permettant d'agir de façon significative et à court terme sur le logement des étudiants les moins fortunés.**

### ***La future résidence***

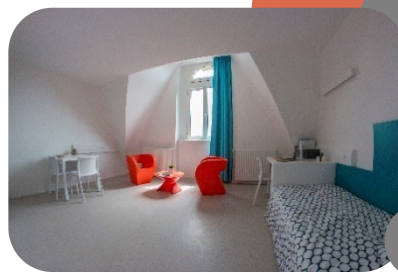
Pour l'heure, le cahier des charges qui servira à l'équipe en charge de la conception de la résidence (architecte, bureau d'études, paysagiste), est en cours de rédaction. Il sera mis à la disposition des entreprises fin 2024. Certains éléments sont néanmoins stabilisés :

---

<sup>1</sup> En 2017, l'Etat a lancé un plan de création de 60 000 logements étudiants supplémentaires à l'horizon 2022. Bien que l'objectif n'ait pas été atteint, le « Plan 60 000 logements » reste la ligne directrice. Le Gouvernement a présenté le 1<sup>er</sup> décembre 2023 sa feuille de route en faveur du logement étudiant, avec comme nouvel objectif 35 000 logements supplémentaires d'ici 2027. Ces logements doivent permettre de recevoir des étudiants à un tarif abordable, à proximité immédiate des différents sites universitaires.



- le nombre de logements à créer et leur typologie : 500 studettes, toutes équipées de salle d'eau (douche, WC, lavabo) et de kitchenettes ;



- la création d'espaces collectifs de vie étudiante contribuant au bien-être des étudiants logés et permettant de lutter contre l'isolement : salle de sport, salle d'étude, salle de convivialité, laverie, etc. ;



- la haute qualité environnementale du bâtiment et sa bonne intégration dans son environnement immédiat ;
- l'aménagement d'espaces verts de qualité contribuant également à la qualité de vie et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

## UNE CONSULTATION CITOYENNE OUVERTE AUX HABITANTS DU QUARTIER



Le Crous a souhaité organiser des temps d'échange avec les habitants du quartier, pour les informer, répondre à leurs interrogations et inquiétudes, et recueillir leurs attentes et propositions.

En tant qu'habitants du secteur, les résidents sont en effet les premiers experts du quartier et connaissent la réalité du terrain. Le Crous a la volonté d'intégrer cette expertise au mieux dans le projet de résidence universitaire, à travers une consultation citoyenne qui a été organisée au printemps 2024 avec le soutien de l'Eurométropole de Strasbourg. Celle-ci s'est tenue en amont de la rédaction du cahier des charges définissant les caractéristiques du projet, de façon à pouvoir intégrer les contributions des habitants au programme. Elle s'est centrée sur les interactions, physiques mais aussi sociales, entre la résidence, ses futurs habitants et le quartier.



## DEMARCHE ET MODALITES DE LA CONSULTATION CITOYENNE

### LA METHODOLOGIE CHOISIE

Une démarche participative portant sur la construction d'une résidence universitaire sur la place d'Islande a été ouverte du 12 avril au 12 mai 2024. Elle s'est organisée autour :

- d'une réunion publique suivie d'ateliers thématiques organisés le 12 avril 2024, au restaurant universitaire de l'Esplanade, ouverte à toutes et tous ;
- d'un questionnaire diffusé lors de la réunion publique, également accessible en ligne sur le site internet du Crous du 12 avril au 12 mai 2024.



### LA RENCONTRE ENTRE LES RIVERAINS ET LE CROUS

La réunion du 12 avril s'est organisée en deux temps. D'abord un temps de présentation<sup>2</sup> par la directrice générale du Crous dans le but de :

- Présenter le Crous et ses missions ;
- Le contexte du projet de résidence ;
- Les invariants du projet ;
- La démarche participative et ses différentes étapes.

#### LE SOUTIEN DE L'EMS

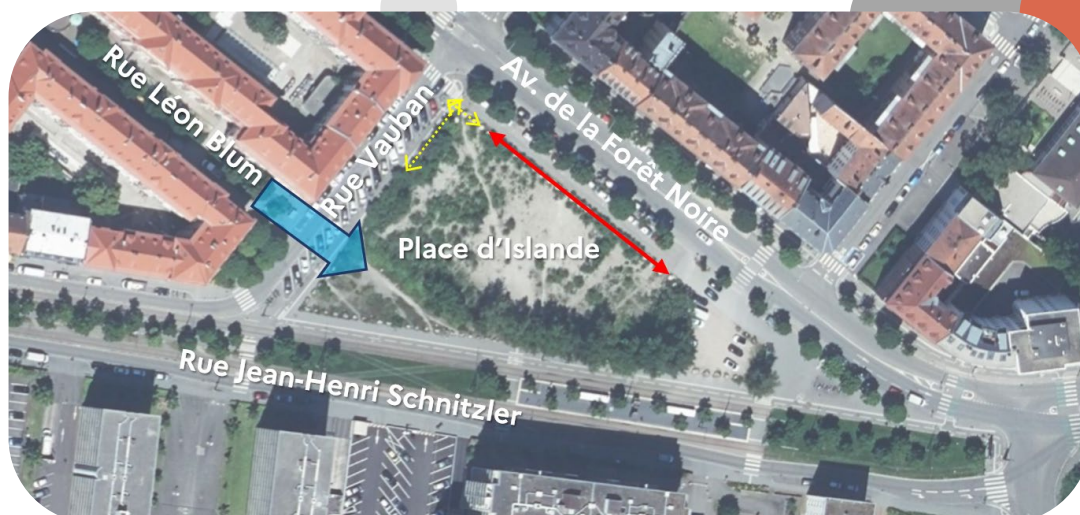
Afin de confirmer le soutien de l'EmS à ce projet, Mme Suzanne Brolly, vice-présidente chargée de l'habitat et de la politique foncière et immobilière, adjointe à la maire de Strasbourg, et Mme Caroline Zorn, vice-présidente chargée de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante, ont pris la parole lors de la présentation et ont participé aux ateliers afin d'échanger avec les participants. M. Guillaume Libsig, adjoint à la maire de Strasbourg en charge de la vie associative, des animations urbaines et de la vie étudiante a également participé à cette rencontre.

<sup>2</sup> Le support de présentation figure en annexe de ce document

### ***Rappel des invariants du projet***

Le Crous a souhaité d'emblée être transparent sur le périmètre de la discussion ouverte avec les habitants du quartier et toutes les personnes intéressées au projet. C'est la raison pour laquelle les invariants ont été clairement énoncés en amont des échanges :

- La résidence devra permettre de loger environ 500 étudiants ;
- La construction devra être alignée sur l'avenue de la Forêt Noire ;
- La construction devra marquer le croisement entre la rue Vauban et l'avenue de la Forêt Noire ;
- La construction devra préserver l'ouverture visuelle dans le prolongement de la rue Léon Blum (allée piétonne de la cité Spach).



### ***Les moyens mis en œuvre par le Crous***

Afin que l'événement se déroule dans les meilleures conditions, le Crous a déployé des moyens importants.

Pour informer le public via :

- La création d'une page sur le site [participer.strasbourg.fr](https://participer.strasbourg.fr) pour présenter le projet et de la démarche de consultation ;
- La création en complément d'une page dédiée au projet sur le site internet du Crous de Strasbourg ;

- Le placardage d'environ 600 affiches en pieds d'immeubles des quartiers de l'Esplanade et du Conseil des XV dans le périmètre de la place pour informer de la tenue de la réunion publique ;
- La création d'une adresse générique permettant aux riverains de contacter en direct les équipes du Crous qui travaillent sur le projet (place.islande@crous-strasbourg.fr)

Pour la réunion publique via :

- La privatisation d'un étage du restaurant universitaire de l'Esplanade ;
- La mise en place par une société extérieure d'un dispositif audio-visuel de qualité pour s'assurer que les participants voient et entendent bien ;

### LA MOBILISATION DES ÉQUIPES DU CROUS

Que ce soit pour l'organisation de la réunion ou lors des ateliers, les équipes du Crous se sont mobilisés pour faire de cette rencontre un succès.

La direction générale, le service communication, les équipes du restaurant universitaire de l'Esplanade, le service technique du Crous, le service patrimoine, le service social, l'agent comptable, le directeur du Crous et de nombreux autres agents se sont impliqués dans l'organisation de cet événement et se sont rendus disponibles pour échanger avec les participants.

- Une offre de garde d'enfants durant la réunion pour permettre la participation du plus grand nombre ;
- La mise en place d'un apéritif dînatoire pour encourager les échanges et la convivialité.

### L'atelier

A l'issue de la présentation, un temps d'échange avec les équipes du Crous de Strasbourg, organisé autour d'ateliers a été proposé aux participants afin de dialoguer sur le projet et recueillir des propositions portant notamment sur les thématiques suivantes :

- Le stationnement/la mobilité/les circulations piétonnes sur la parcelle ;
- Les espaces verts/ la végétalisation /les aménagements extérieurs ;
- Les souhaits des habitants en matière d'équipements ouverts sur le quartier ;





- Les interactions souhaitées entre les futurs résidents étudiantes et étudiants et les habitants du quartier ;
- Les remarques et propositions hors thématiques proposées.

## LA SYNTHÈSE DES RESULTATS DES ATELIERS

112 contributions ont été recueillies lors des ateliers organisés le 12 avril dernier.

Les pages qui suivent présentent la synthèse des contributions, classées par thématiques.

Ainsi qu'il s'y est engagé, le Crous indique également quelle suite il a donné aux observations recueillies :

- Orientation intégrée au cahier des charges ;
- Non intégré (contrainte réglementaire, contrainte budgétaire, manque de ressources du Crous, hors périmètre d'intervention du Crous) ;
- Proposition en cours d'étude.

Le détail des contributions figure en annexe du présent livret, sous forme de tableau. Y figurent également les réponses détaillées apportées par le Crous, ainsi que l'analyse détaillée des résultats du questionnaire.

### LA MOBILISATION ÉTUDIANTE

Les élus étudiants et les associations étudiantes sont sensibles à la problématique du logement étudiant à Strasbourg. En participant en nombre à la réunion et à l'atelier, ils ont manifesté leur intérêt pour le projet de résidence. Le Crous les intègre par ailleurs à la définition des besoins en ce qui concerne l'aménagement intérieur des logements et des espaces de vie étudiante.

## Les équipements ouverts sur le quartier

*Créer une salle accessible  
aux étudiants et riverains  
(réunions, associations...)*

→ **Intégré au cahier des  
charges**

*Ouvrir un espace type  
cafétéria, salon de thé...  
ouvert au public.*

→ **Proposition en cours  
d'étude.**

*Créer une salle de sport  
ouverte au public.*

→ **Non intégré : hors  
périmètre d'intervention  
du Crous**

## Les interactions souhaitées entre les futurs résidents étudiant • es et le quartier

Ouvrir les équipements  
aux autres résidences  
du Crous.

→ Orientation intégrée au  
cahier des charges

Développer les  
associations type aide  
aux devoirs.

→ Hors périmètre au stade  
de la conception  
architecturale\*

Temps de garde pour  
les enfants.

→ Non intégré : hors  
périmètre d'intervention  
du Crous

Développer des ateliers  
de réparation de vélos.

→ Orientation intégrée au  
cahier des charges

\*Cette proposition sera prise en compte à un stade aval, lorsque le bâtiment sera habité par les étudiants.



## Le stationnement, la mobilité, les circulations piétonnes sur la parcelle

Prendre en compte la problématique des voitures ventouses.

→ Orientation intégrée au cahier des charges à travers le PLU\*\*

Conserver des cheminements pour pouvoir traverser facilement la place.

→ Orientation intégrée au cahier des charges

Ouvrir le stationnement aux riverains.

→ Proposition en cours d'étude

Prévoir du stationnement vélos.

→ Orientation intégrée au cahier des charges

\*\*Le plan local d'urbanisme exige 0,1 place de stationnement / logement, soit un total de 50 places. Le retour d'expérience lié aux autres résidences montre que ce nombre couvrira le besoin en stationnement de la résidence. Les véhicules des étudiants n'auront donc aucun impact sur la situation actuelle.

## Remarques et propositions libres

*Propositions de noms :*  
Reykjavik, Alice Gillig, Laure Diebold-Mutdchler, Marguerite Plancherel, Marx, Rosa Luxemburg, Monique Wittig, Louise Michel, Goethe, Primo Levi, Trotski, Adélaïde Hautval...

→ **Intégré : le nom de la résidence sera choisi par un vote**

*Ne pas exiger de contreparties de la part des étudiants pour vivre dans la résidence.*

*Attention à l'assainissement, etc. déjà saturé dans le secteur.*

→ **Orientation intégrée au cahier des charges**

*Peur d'une augmentation de l'insécurité, au trafic de drogue...*

→ **Orientation intégrée au cahier des charges**

*Peur des nuisances : bruit...*

→ **Orientation intégrée au cahier des charges**

Je suis contre ce projet !

Je suis pour ce projet !

Attention à la qualité  
architecturale du projet,  
pas de matériaux sombres,  
une architecture qui  
s'intègre...

→ **Orientation intégrée au  
cahier des charges**

Pourquoi ne pas  
construire à la Tour  
de chimie ou au Port  
du Rhin ?

## Les espaces verts, la végétalisation, les aménagements extérieurs

Créer un espace vert/ parc avec des espaces ombragés, équipés de bancs... Ouvert aux étudiants et au

→ Orientation intégrée au cahier des charges

Créer un terrain de sport.

→ Orientation intégrée au cahier des charges

Prévoir une maison des livres

→ Orientation intégrée au cahier des charges

limiter les ombres projetées sur les bâtiments voisins.

→ Orientation intégrée au cahier des charges

Maximiser la surface d'espace vert.

→ Orientation intégrée au cahier des charges

Créer une aire de jeux pour les enfants.

→ Non intégré : hors périmètre d'intervention du Crous

## UN QUESTIONNAIRE POUR COMPLÉTER LES CONTRIBUTIONS DES ATELIERS

En complément de la réunion publique du 12 avril, un questionnaire reprenant les thèmes ouverts à la consultation a été mis en ligne sur le site internet du Crous, du 12 avril au 12 mai 2024. Une version papier a également été mise à disposition des participants lors de la réunion du 12 avril 2024.

L'objectif de ce questionnaire était d'une part de permettre aux personnes n'ayant pas pu ou n'ayant pas souhaité participer aux ateliers de transmettre au Crous leurs observations et leurs idées sur les thématiques proposées. D'autre part, de permettre aux participants de l'atelier de compléter leurs propos.



### ***Les sujets abordés dans le questionnaire***

Quatre thématiques ont été abordées dans le questionnaire : la mobilité, les aménagements extérieurs, les espaces et services, les sujets divers.

- La mobilité
  - Etes-vous amené à traverser la place d'Islande à pied ? A quelle fréquence ?
  - Pour quelle(s) raison(s) utilisez-vous actuellement la place d'Islande ?
  - Possédez-vous une voiture ? A quelle fréquence l'utilisez-vous ?
  - Disposez-vous d'un stationnement privé pour votre voiture ?
  - Dans quel secteur stationnez-vous le plus souvent votre voiture ?

Ces questions visaient à connaître l'importance et le but des circulations sur le terrain et de prendre la mesure des problématiques de stationnement dans le secteur.

- Les aménagements extérieurs
  - Souhaiteriez-vous que les aménagements extérieurs soient accessibles ?
  - Quel(s) aménagement(s) extérieurs aimeriez-vous trouver ?
- Les espaces et services
  - Utiliseriez-vous des espaces/service partagés entre habitants du quartier et habitants de la résidence étudiante ?
  - Si oui, quels types d'espaces / services souhaiteriez-vous trouver ?
  - Quel(s) types(s) d'interaction(s) souhaiteriez-vous avoir avec les futurs résidents étudiants et/ou la direction de la résidence ?
- Commentaires/propositions hors thématiques

## LA SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE

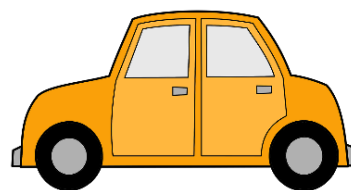
105 personnes ont répondu au questionnaire dont une large majorité en ligne.

Le traitement détaillé du questionnaire est disponible en annexe : Analyse des résultats questionnaire consultation citoyenne.

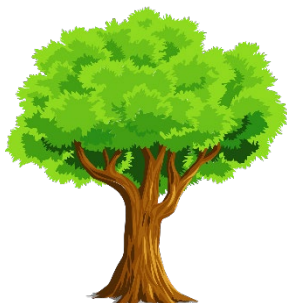
### **La mobilité**

La majorité des répondants traversent la place d'Islande, régulièrement, principalement pour raccourcir leurs trajets vers le tram, les commerces et les restaurants.

Un peu plus de la moitié des répondants possèdent une voiture, mais seulement un quart l'utilisent quotidiennement. Plus de la moitié disposent d'un stationnement privé. Ceux ne disposant pas de place de stationnement garent leur voiture dans le secteur entourant la place d'Islande.



### **Les aménagements extérieurs**



Une grande majorité des répondants souhaite que les aménagements extérieurs prévus dans le cadre de la construction de la résidence incluent des espaces de détente accessibles à tout le quartier.

« Je suis contre la construction ! Il faut un espace vert !! »

### **Les espaces et services**

La question du partage d'espaces ou de services entre les habitants du quartier et les étudiants habitant dans la future résidence reste indécise. 50 % des répondants sont favorables à la création de tels espaces. Parmi eux, une majorité exprime une préférence pour une salle de réunion ou de convivialité. De plus, une majorité des répondants souhaite des interactions dites calmes<sup>3</sup> avec les étudiants résidents.

« Je suis contre les logements étudiants, il y a d'autres possibilités ! »

---

<sup>3</sup> Des interactions calmes correspondent à des relations de bon voisinage.



## EN CONCLUSION...



La consultation citoyenne a mis en lumière le souhait des habitants du quartier de profiter d'un espace vert de qualité sur la place d'Islande. Celui-ci présenterait des espaces ombragés, des lieux de rencontre et des chemins permettant de traverser la parcelle de part et d'autre. Cet espace vert devrait contribuer à lutter contre les îlots de chaleur urbain.

Le bâtiment pourrait proposer des locaux, tels que des salles de réunion, des espaces de convivialité ouverts aux riverains et aux associations afin d'ouvrir la résidence sur le quartier et d'encourager les échanges entre les étudiants et le voisinage. Les espaces de vie étudiante pourraient être accessibles aux habitants des autres résidences du Crous, notamment la résidence Les Flamboyants. Le souhait d'un espace type café, salon de thé, cafétéria a été formulé.

Les participants à la consultation ont manifesté le désir de développer des projets avec les étudiants via notamment des associations. Ainsi des aides aux devoirs ou des ateliers de cuisines pourraient être proposées. Le Crous prend en compte ces attentes et veillera à développer des liens avec des associations engagées dans de ce type de service lorsque le bâtiment sera mis en service.

Une attention particulière devra être portée à l'architecture du bâtiment. Son intégration dans le quartier, son emprise au sol et la limitation des ombres projetées feront l'objet d'études approfondies.

La nouvelle résidence n'impactera pas la situation actuelle liée au stationnement des voitures dans le quartier. En effet, le nombre de places de stationnement créé dans le cadre de cette opération sera conforme aux exigences du plan local d'urbanisme. Ainsi, les voitures des étudiants n'occuperont pas les places actuellement disponibles dans le quartier.

Les questions de nuisances et de sécurité seront intégrées au cahier des charges destiné aux concepteurs de la résidence. Elles feront l'objet d'une analyse approfondie afin de proposer des solutions architecturales et fonctionnelles visant à limiter ces risques.

## LES ETAPES A VENIR



- **Réunion de présentation du présent livret et de l'avancement du projet** : Prochainement.  
La date, le lieu et l'heure seront communiqués selon les mêmes modalités que la réunion publique (affichage, site internet).
- **Rédaction du cahier des charges permettant de lancer la consultation des entreprises** : en cours – Finalisation en novembre
- **Retrouvez le détail des contributions à la consultation citoyenne et les réponses du Crous** sur la page internet du Crous de Strasbourg : <https://www.crous-strasbourg.fr/le-crous/des-projets-ambitieux/le-projet-place-dislande>



