



Col'Schick Communiqué de presse 27/01/2016

1. Projet public d'intérêt privé ou projet privé avec un intérêt public ?

Il appartient au Pouvoir Public de maîtriser le foncier, il devrait dicter la Loi aux promoteurs et non pas l'inverse. La manière de concevoir l'urbanisme dessine et marque pour les générations présentes et à venir le territoire. Nous avons le sentiment qu'aujourd'hui la frontière entre le Public et le Privé n'est pas définie. Or c'est précisément parce que Fischer est un projet « privé » que les schilickois n'ont pas le droit de citer. Tiendra-t'on vraiment compte des contributions de ceux qui ont travaillé dans les groupes ?

2. Où est la vision pour Schiltigheim ?

De plus il n'y a pas de vision globale sur l'ensemble du territoire de Schiltigheim. L'équipe actuelle s'agrippe aux friches brassicoles, veut aller vite, au détriment d'une approche cohérente globale. Nous restons vigilants et comptons rester des partenaires de dialogue. Il s'agit de marquer pour plusieurs générations, notre entrée de ville. Comme une signature, Schiltigheim donnera ainsi une image avec à la clé une entrée de ville qui fonctionne en assurant un équilibre entre logements, services-commerces, artisans, loisirs, culture...à des coûts raisonnables.

3. Nos interrogations et demandes de clarification :

- Les consultations auprès de la population devaient être faites courant septembre 2015. Cela devait servir de base de discussion afin d'améliorer le projet, de retenir une variante et de finaliser l'offre. Quel est le résultat des consultations suite à la distribution de la « plaquette Fischer » dans le Schilick Info (200 réponses) ? Nous souhaitons la communication du résultat à l'ensemble de population concernant cette consultation ainsi que les retours des « ateliers représentatifs ». En effet, la phase de consultation citoyenne est un élément clé de l'élaboration du projet et l'information un facteur de cohésion. Nous considérons qu'elle a été faite à minima par rapport à ce qui avait été promis aux Schilickois. Quelles seront les propositions retenues de cette consultation ? Suite au retard pris quel est le nouveau calendrier, planning prévisionnel (modification du zonage du site, étude d'impact, permis cession foncière, réalisation du programme) ?
- Partout où il est question de requalification des friches, il est mention du Quartier International Wacken Europe (PLU, Projet Fischer) pourquoi ? Quels intérêts pour Strasbourg ? Quels intérêts pour Schiltigheim ?
- Le PLUi avec le Plan Local de l'Habitat (PLH), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : il est préconisé de construire 2 200 logements en 15 ans et 550 logements sociaux sur 15 ans sur **l'ensemble des 7.65 km²** de Schiltigheim. Or plus de 1000 logements seront construits en 5 ans sur l'entrée sud de Schiltigheim. Nous pensons que c'est trop ! Et trop rapidement ! Comment maintenir voire améliorer notre qualité de vie, déjà malmenée par une route de Bischwiller et une route du Gal de Gaulle sans tram ?

- Pourquoi concentrer la moitié du nombre de logements à construire sur l'entrée sud, soit sur 12 hectares, soit 0,12 km² logements + infrastructures + commerces et service ? Et quelle garantie avons-nous que les surfaces commerciales prévues en bas d'immeuble seront attractives ? Et si elles sont louées et vendues trop chères, elles resteront vides...où la place pour l'accueil des artisans et d'une activité économique diversifiée ?
- Quelle est l'urgence de construire en 5 ans (ce qu'il faudrait faire sur 15 ans comme préconisé par les Orientations du PLU) au lieu de construire en fonction de la disponibilité du foncier répartie de façon homogène sur l'ensemble la commune ?

Surdensification, Schiltigheim est déjà la ville la plus dense de toute l'Eurométropole.

- L'Axe Est Ouest est évoqué fréquemment concernant ce projet. Il est mentionné dans tous les documents de travail. (20 mètres de largeur au niveau de Fischer). Nous pensons qu'il a surtout un intérêt pour Strasbourg (désenclavement du Wacken) et n'apporte aux schilikois que des nuisances. Nos craintes : Pollutions sonore et atmosphérique, engorgement des axes circulation. Car il y a environ 1000 logements prévus ou en cours rien que sur la corne sud de Schiltigheim sur 12 hectares ! Combien d'habitants en plus ? Pas de typologie. La commune arrivera t'elle à répondre aux demandes de tous ces nouveaux habitants ? L'opinion publique qui s'est pourtant exprimée contre lors modification du POS n°9 : elle n'en veut pas ! Quel est le positionnement du Maire sur l'axe est ouest ? Il faut arrêter de renvoyer la responsabilité aux prédécesseurs et à l'Eurométropole (influence et positionnement du Maire en tant que le Vice-Président à l'Eurométropole).
- Qu'en est-il des modes doux de circulation ? nous avons un besoin urgent de circulation apaisée pour piétons et cycles.
- Fischer : entre 500 logements et 700 logements en plus : Quelle est la typologie des logements ? (répartitions entre les différents lots et surface moyenne). La typologie détermine aussi le visage de l'habitat (dortoirs ou pas ?). Quelle garantie que le quartier vive alors que le logement va occuper la presque totalité de la surface du terrain ? Et quelle qualité apportée au bâti et comment va-t-il vieillir ?
- Inadéquation entre les besoins créés et les infrastructures déjà existantes, pas de projection possible car typologie des logements non arrêtée ou non communiquée. De plus, on va créer encore d'autres besoins qui eux même vont générer un coût pour la collectivité.
- Les parkings en sous-sol seront privés, suppression des places de parking en surface existants. N'y aura-t-il pas de saturation et manque de places de parking sur l'ensemble du quartier ?
- Parcs : qu'entendent les acteurs du projet par « espaces publics minéraux » ? (cf cahier des charges Heineken) ; quels espaces de nature pour se détendre et se promener ?
- Pourquoi des petites parcelles clairsemés de nature, ne correspondant pas aux besoins croissants de la population et non pas un vrai parc urbain (cahier des charges) ? Pourquoi faire un parc public en hauteur, à l'étage ? De plus le « sol » (toit) est privé ! Est-on sûr que la végétation va pousser sur des dalles de béton ? Entendre le souhait de la population d'avoir un vrai parc.
- Cession de terrains par Fischer à la Ville de Schiltigheim (école) où en est l'étude et que ressort-il de l'étude de marché 200 000 euros ? Avec la ZAC, un fond était prévu pour financer l'école alors que là c'est Schiltigheim qui la payera intégralement. 8 à 12 classes et que le premier cycle (maternelle et primaire). Quelles sont les projections et chiffres démographiques (vision globale de l'urbanisation, maîtrise du foncier par la Ville qui elle-même représente les citoyens).

- Qu'en est-il des besoins en crèche et périscolaire ? Quelles sont les structures prévues pour la petite enfance ? (absence de projection fiables)
- Quels équipements culturels, la médiathèque, locaux associatifs ? Comment circuler avec un tel apport de population ? une étude de circulation pourrait nous le préciser. Or personne n'en parle !
- Villa Gruber ou maison du concierge : préservation, maison de quartier, lieu culturel, touristique patrimoine. Elle est représentative d'une architecture typiquement locale, marque l'entrée de la ville et participe au caractère de Fischer par contraste avec les bâtiments de grande taille. Elle est le témoin de l'évolution de cette ville et doit rester un jalon dans l'histoire de notre patrimoine. Les tuiles vernissées de son toit sont remarquables.

4. En conclusion :

La vente se fera par Heineken à Cogedim. A quel stade du projet ? Viabilité économique : que cela sous-entend-il ? Les négociations sont déjà en cours ? Les règles d'urbanisme ne déterminent-elles pas le prix du foncier, et influent sur le degré de densification ?

On a vu l'exemple d'Adelshoffen : le propriétaire public du terrain a initié le projet, obtenu un permis de construire puis vendu le terrain pour se désinvestir complètement. Les fonds n'étant plus là, le budget du projet est revu à la baisse et on se retrouve avec des réalisations pauvres qui n'ont rien à voir avec le projet initial. Autre inquiétude : l'offre correspond-elle au marché ? Ex : logements et commerces vides à Adelshoffen. Bulle immobilière, le marché est en baisse.

Louis Picon : observations que nous partageons : « skyline » au niveau de l'autoroute, nuisances pour les potentiels acheteurs, gestion de l'eau, absence de prise en compte des problèmes « périphériques », axes de circulation par ex, espaces verts inadéquats, risque d'avoir une réalisation non conforme au projet, architecture et matériaux des bâtiments.

Lorsque nous nous enquêrons de la cible de marché, on nous parle de 30naire 40naire ayant les moyens de payer **3 800 à 4100 euros du mètre carré** sur un secteur extrêmement densifié. Quel sera la sociologie de ce quartier (on nous parle de restaurant panoramique de luxe, enseigne haut de gamme, etc...). La cible est-elle réaliste ? Qu'en est-il de la mixité sociale et des activités (commerce et services) ? Comment ces ensembles vont-ils vieillir ?

Pour rappel : l'opération a été évaluée par les partenaires à 100 millions d'euros.

Rien que le terrain, France Télécom (1,1 hectare) à 5 millions d'euros → Fischer 4,4 hectares à 20 millions d'euros au minimum (tout dépend du PC et du COS). Nous ne parlons pas du retour sur investissement du coût total de l'opération plus la marge de promoteur allant de 5 à 10 % au moins.

Et au final, l'opération immobilière réalisée et les bénéficiaires empochés, avons-nous une garantie qu'HEINEKEN se ferme pas le site de l'ESPERANCE d'ici quelques années ? Le maire pourrait mettre cela dans la balance des négociations. Car l'opération FISCHER pourrait à terme précipiter l'arrivée d'une nouvelle friche...

Col'Schick.