

DOSSIER DE PRESSE

**Nouvelle résidence étudiante en centre-ville
Transformation du siège de la
Chambre régionale des comptes
14 rue du Faubourg de Pierre - Strasbourg**

10 octobre 2022

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS ACCESSIBLES EN CŒUR DE VILLE

Le 10 octobre 2022 était signé le bail à construction concernant le bâtiment du 14 rue du Faubourg de Pierre, entre Domial et la Foncière de Transformation Immobilière, filiale du groupe Action Logement, par **Sandrine AMRHEIN, Présidente de Domial, Samira NINAHABBAZ, Directrice Générale Déléguée de la Foncière de Transformation Immobilière**, en présence de **Nadia BOUYER, Directrice générale du groupe Action Logement**, de **Suzanne BROLLY, Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en charge de l'habitat et du foncier** et de **Koumaran PAJANIRADJA, Directeur Général d'Action Logement Immobilier**.

Cette signature marque le lancement opérationnel d'un **projet innovant de transformation de bureaux en logements au cœur de ville visant à construire 57 logements pour étudiants**.

Retenu dans le cadre de **l'appel à projet « Soutien des opérations de production et réhabilitation présentant un niveau d'ambition renforcé »** lancé par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Ce projet contribuera à développer l'offre de logements accessibles pour les étudiants pour l'été 2024.

Cette opération de réversibilité de bureaux en logements menée par **Domial** s'inscrit dans **la démarche « développement durable » du groupe Action Logement** et portée par ses filiales.

Elle est menée en synergie avec **la Foncière de Transformation Immobilière**. La FTI a ainsi acquis le bâtiment en décembre 2020 et consent un bail à construction au profit de Domial pour une durée de 50 ans. Domial assurera la transformation du bien et son exploitation pendant la durée du bail.

UNE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EXEMPLAIRE ET INNOVANTE

Ce projet est exemplaire en plusieurs points : prise en compte des usages et modes de vie futurs, la lutte contre les inégalités et la création de bâtiments vertueux en termes de consommation et de production d'énergie et de recyclage des déchets de la déconstruction.

L'opération s'articulera ainsi étroitement autour de plusieurs volets, social, écologique et de démarche participative, en lien avec différents acteurs du territoire.

■ Maîtriser les dépenses des étudiants : réduire les charges liées au logement grâce à un bâtiment énergétiquement vertueux

- **Logements en financement PLUS* et PLS*** pour permettre aux salariés de se rapprocher de leur lieu de travail.
- **Localisation du projet en centre-ville** avec la création d'un local à vélos en sous-sol et d'un atelier de réparation de vélo.
- Installation de **24 panneaux photovoltaïques** sur les toitures des bâtiments pour produire une électricité qui sera autoconsommée par les occupants.
- Rénovation visant une **performance énergétique de niveau BBC**. Le niveau du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de l'immeuble passera du niveau E au niveau C.

■ Une rénovation plus durable avec les acteurs du territoire

- Utilisation de **l'économie circulaire** en phase chantier pour limiter **l'empreinte carbone** avec le réemploi ou le recyclage sur site des matériaux déconstruits. L'opération est menée avec l'association **Boma « Les Bonnes Matières »**. 29,45 tonnes de matériaux seront ainsi conservées sur les 521 tonnes de déchets destinés à être évacués. Une partie sera réemployée dans le cadre de la rénovation (radiateurs fonte, sanitaire, vitrage, dalles, portes...) ; une autre sera vendue à des filières spécialisées du réemploi. Une autre part significative des matériaux neufs sera biosourcée (isolants, mobiliers bois notamment).
- Limitation des démolitions et réduction des modifications du bâtiment au strict nécessaire en préservant le maximum d'éléments existants (parquets, moulures, boiseries...).

**PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (habitation à loyer modéré)*

PLS : Prêt Locatif Social (locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.)

- Intégration par Domial dans ses marchés de travaux d'un nombre d'heures **d'insertion par l'activité économique** pour des personnes éloignées de l'emploi avec un accompagnement par l'organisme **Relais 2D**.
- Définition du programme avec le gestionnaire la MGEL pour prendre en compte les besoins des étudiants et créer du lien avec la création de lieux de vie de convivialité et de travail annexes au logement : espaces de rencontre, salle de sport, espaces mutualisés avec les salles de réunion et de co-working du centre de relation clients de la MGEL.
- Proposition d'un cadre sain grâce à une qualité de l'air favorisée notamment via des installations de ventilation hors du rayon de pollution du Faubourg de Pierre, conformément au PLU, à l'étanchéité à l'air du bâtiment renforcée et à l'utilisation de peintures et de solvants plus respectueux de la santé (produits sans COV, classification AFNOR Famille 1 classe 1b1 ou D2).

■ **La démarche écologique d'une opération de transformation visant à préserver les espaces non-construits en limitant l'étalement urbain et refaisant la « ville sur la ville »**

- Création sur la toiture terrasse du bâtiment le plus récent d'une extension en ossature bois. Cette surélévation permettra de créer deux logements supplémentaires. Les combles aménageables de la partie ancienne permettront la création de quatre logements. Au total, six logements seront ainsi créés tout en gardant le même impact au sol du bâti.
- Installation de **24 panneaux photovoltaïques** sur les toitures des bâtiments pour produire une électricité qui sera autoconsommée par les occupants
- **Intégration d'espaces verts** grâce à des toitures terrasses végétalisées et des zones plantées dans la cour. La biodiversité sera améliorée après les travaux avec un coefficient de biotope par surface visé à 17% (au lieu de 10% nécessaire selon le PLU).

■ **Un programme qui se distingue par sa diversité**

- Avec des espaces diversifiés adaptés aux usages (laverie, salle de sport, cuisine, espaces de co-working, bureaux...), le lieu sera animé tout au long de la journée et de la soirée et pleinement intégré à la vie de la ville.

DESCRIPTION TECHNIQUE DU PROJET

L'ancien siège de la Chambre Régionale des Comptes d'Alsace situé dans le centre de Strasbourg - 14 rue du Faubourg de Pierre - est constitué de deux bâtiments : l'un sur rue datant des années 1870 et 1873 et composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de deux étages et de combles aménageables ; le second à l'arrière, construit en structure béton en 1967 en forme de L comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages et une toiture terrasse.

Le site comprend une cour intérieure et des places de stationnement en sous-sol du bâtiment arrière. Les immeubles comprennent plusieurs cages d'escalier permettant de créer des entités distinctes, une cage d'ascenseur et des sous-sols complets.

Bien que conçu pour un bâtiment de bureaux, le bâtiment arrière présente un réel potentiel pour des logements étudiants.

■ La réalisation de l'opération mixte comprendra :

- Côté rue en RDC et au R+2 : des **locaux transformés en espace de coworking et des bureaux** accessibles par l'entrée centrale actuelle
- Dans les étages : une **résidence étudiante de 57 logements et des espaces communs (salle de sport/activités, bureau d'accueil, bagagerie...)**. La résidence sera accessible par le porche actuel et une entrée côté cour.
- Typologie des 57 logements : 40 T1, 6 T1 PMR, 9 T1bis et 2 T2.

■ Les particularités du projet

- Réhabilitation de la façade sur rue en concertation avec les Architectes des Bâtiments de France.
- Rehausse d'un niveau de l'aile arrière
- Ajout de fenêtres de toit sur les deux pans de la toiture
- Une circulation verticale existante, comprenant un ascenseur et un escalier, crée la liaison entre les 2 bâtiments. Elle sera conservée et restera commune aux deux programmes.

Démarrage des travaux : décembre 2022

Livraison prévisionnelle : été 2024 pour une exploitation dès la rentrée universitaire 2024.

Maitrise d'œuvre :

Architecte : Lama Architectes / Ballast Architectes

BET : Projex, Diagobat

Autres intervenants : BOMA – Les Bonnes Matières, SOCOTEC, Relais 2D

DOMIAL, UN BAILLEUR SOCIAL DE PROXIMITÉ AU BÉNÉFICE DES HABITANTS ET DES ACTEURS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

■ **Une démarche « entreprise apprenante »**

Domial entend assurer son rôle citoyen d'« entreprise apprenante » en proposant ce projet de transformation du 14 Faubourg de Pierre aux étudiants des écoles d'architecture et d'ingénieur de Strasbourg comme projet d'études.

■ **Un acteur au poids économique fort sur son territoire**

En tant que **1ère Entreprise Sociale pour l'Habitat d'Alsace** avec 13 380 logements répartis sur 221 communes alsaciennes dont 3 311 sur l'Eurométropole de Strasbourg, 209 collaborateurs, 2 agences et 5 antennes.

Filiale du groupe Action Logement, 1^{er} groupe de logement social en France avec un patrimoine d'1 million de logements sociaux et intermédiaires en France et de près de 100 000 dans le Grand Est.

■ **Un bailleur social au service des entreprises et du développement économique du territoire**

En accompagnant les familles et les salariés des entreprises dans leur parcours résidentiel. À ce titre, Domial est présent à chaque étape de leur vie : location ou colocation avec la marque #myHappyColoc, en tant que jeune actif ou étudiant, location en logement social ou intermédiaire, accession à la propriété, logement senior avec la marque #laviecouleursenior.

Au travers ses valeurs Domial favorise le lien social et contribue ainsi au « mieux vivre ensemble ». Cela s'inscrit notamment dans la qualité de service, défi quotidien de Domial, qui a d'ailleurs permis à Domial de décrocher le label Quali'hlm en septembre 2018, dans le développement de nouvelles formes d'habitat et de partenariats divers, très centrés sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises afin de proposer à ses clients plus qu'un logement.



LA FONCIÈRE DE TRANSFORMATION IMMOBILIÈRE

Filiale du Groupe Action Logement, La Foncière de Transformation Immobilière présentée dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) mobilise 1,5 milliard d'euros pour acquérir des bureaux ou des locaux d'activité obsolètes et ainsi permettre leur transformation en logements à loyer maîtrisé ou en accession à la propriété pour les salariés des entreprises. Elle déploie un modèle original qui apporte une proposition de valeur décisive, respectueuse des métiers et modèles économiques de chaque partenaire, des enjeux des collectivités et des réalités territoriales. Elle accompagne également les territoires en mobilisant son ingénierie et son modèle économique innovant au service d'une production urbaine qualitative et exemplaire en terme environnemental.

■ Notre ambition

- **Favoriser la production de logements** dont une part prépondérante abordables pour les familles des salariés, les travailleurs clés, les étudiants et les jeunes actifs.
- **Réduire de 50 % l'impact carbone des logements produits** et contribuer à la limitation de l'artificialisation des terres

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, COLLECTIVITE ENGAGEE AUX CÔTES DES BAILLEURS SOCIAUX

Composée de 33 communes et de plus de 505 900 habitant-es, l'Eurométropole de Strasbourg compte parmi les métropoles créées dans le cadre de la loi MAPTAM (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles). La collectivité bénéficie du statut d'Eurométropole ce qui renforce son rôle et sa place particulière à l'échelle internationale.

L'Eurométropole de Strasbourg dispose de compétences particulières parmi lesquelles des compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain dont:

- l'urbanisme opérationnel, le Plan Local d'Urbanisme, l'habitat et les réserves foncières
- les réseaux de télécommunications et l'aménagement numérique
- la voirie et les parcs de stationnement
- la mobilité.

■ Lancement d'une expérimentation auprès des bailleurs sociaux en vue de tendre vers plus de qualité environnementale, sociale et participative

En 2022, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé un appel à projets « Soutien des opérations de production et de réhabilitation présentant un niveau d'ambition renforcée ». Ce dispositif vise à encourager les bailleurs sociaux à développer leurs capacités d'innovation et d'exemplarité, et à renforcer leur capacité de production et de réhabilitation. L'enveloppe totale allouée pour cet appel à projets est de 7 300 000 € pour 2022 et 2023.

Dans le cadre du projet de transformation du siège de la Chambre régionale des comptes, l'Eurométropole de Strasbourg apportera une subvention de 8 000 € par logement au titre de l'appel à projets, en complément des aides de droit commun (3 000€ par logement en PLUS) allouées, soit un total de 510 000 € pour l'ensemble des 57 logements.

VERBATIMS

Sandrine AMRHEIN, Présidente de DOMIAL

« Domial a la grande force de s'adosser à un groupe national Action Logement : cet engagement rend possible ce chantier innovant grâce à la Foncière de transformation immobilière, mais aussi socialement et écologiquement exigeant. Si bien que nous sommes pleinement dans notre rôle d'acteur de proximité dans la qualité de vie des locataires, et particulièrement des salariés des entreprises locales. Notre système paritaire nous permet de prendre des décisions locales qui répondent au plus près des besoins du territoire, des salariés et des entreprises et d'une nouvelle pensée sur le bâtiment durable. Domial a souhaité renforcer son rôle local en associant dans un projet transverse les étudiants et les écoles qui travailleront le sujet de la réversibilité des bureaux en logements, et des changements d'usage dans l'immobilier de demain. Nous jouons notre rôle d'entreprise apprenante pour les générations futures de professionnels du bâtiment ».

Suzanne BROLLY, Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en charge de l'habitat et du foncier

« L'Eurométropole de Strasbourg est aux côtés des bailleurs sociaux pour les amener à travailler en synergie avec les trois piliers fondateurs du mandat (écologique, social et démocratique). La réutilisation du parc existant pour produire une nouvelle offre de logements sociaux est une priorité pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, de lutte contre la vacance et de recyclage du parc bâti. Domial est l'un des premiers bailleurs sociaux engagé dans des projets d'acquisition-amélioration et son partenariat avec la Foncière de transformation immobilière était appréciable pour stabiliser une opération dans un environnement foncier contraint. »

Nadia BOUYER, Directrice Générale Action Logement Groupe et Samira NINAHABBAZ, Directrice Générale Déléguée de la Foncière de Transformation Immobilière

« Grâce à son modèle impactant, la FTI démontre une nouvelle fois son efficacité pour accompagner les territoires et les bailleurs, notamment Domial, dans leurs projets de recyclage urbain en zone tendue. Je tiens à remercier particulièrement les équipes de nos deux filiales qui ont effectué un travail remarquable sur ce beau projet. C'est une belle transformation qui offrira des conditions de vie qualitatives et résilientes aux étudiants strasbourgeois. Vous pourrez compter sur la FTI pour continuer à répondre avec ambition aux enjeux environnementaux cruciaux pour notre pays ».

Jean-Michel HOFF, Directeur du développement DOMIAL

« La force du projet est d'avoir cru et persévéré dans une intuition, celle d'un bâtiment qui interpelle de par sa façade et son organisation à l'arrière et l'évidence qui s'impose de logements étudiants cohérente dans un milieu urbain très dense. Cette intuition est devenue réaliste grâce à la force de frappe d'un groupe, Action Logement, et de son bras armé, la Foncière de Transformation Immobilière, comme levier indispensable pour atténuer l'impact du foncier. »

Benjamin DUBREU Ballast Architectes

« Le projet est enthousiasmant tant l'identité du lieu est forte. Nous avons commencé par discuter du contenu du programme pour l'adapter le mieux possible au bâtiment et c'est une démarche déjà peu courante. Ainsi les quelques chambres qui seront installées dans la partie la plus noble - la majorité seront dans le bâtiment arrière qui date des années 60 - seront imbriquées dans des espaces gigognes sans toucher aux murs existants ni aux moulures, rosaces au plafond... Ainsi le lieu qui était dédié au logement reprend son usage initial. La ville peut se faire sur elle-même quasiment à l'infini. »

Sandra GAINET Association BOMA (Bonnes Matières)

« BOMA est un bureau d'études spécialisé qui propose des stratégies de réemploi de matériaux et de recyclage des déchets dans l'économie circulaire sur les chantiers. La démarche n'en est qu'à ses débuts - même si le recyclage existe depuis près de 30 ans - mais il existe de plus en plus de porosité entre les maîtres d'ouvrage et les marchés. C'est vu comme un nouveau défi par les métiers de la démolition. Certains se contenteront de faire appel à un prestataire tandis que d'autres créent parfois des nouvelles filières de réemploi, se forment. Le travail de sensibilisation est notre première priorité pour desserrer les freins mentaux surtout. »

