



Strasbourg Des bureaux à l'habitat, la conversion modèle de la Sici



La reconversion emblématique du moment pour le logement social à Strasbourg est bouclée. Depuis fin août, l'ancien siège de CUS Habitat fait définitivement place à 71 logements... sociaux, comme il se doit, de type intermédiaire (financement en prêt locatif social), mais qui sont devenus la propriété d'un autre bailleur, la Société immobilière du commerce et de l'industrie (Sici). Quinze fois plus petite que le vendeur, avec son patrimoine de 1500 logements, la structure locale du groupe Astria démontre dans ce projet un savoir-faire dans le travail de dentelle. Pour le réussir, elle a monté un contrat de promotion immobilière confié à Adimi Est, associé au cabinet d'architectes Weber & Keiling et à l'entreprise générale Urban-Dumez, qui a réalisé les travaux de 10 millions d'euros HT.

Le maître d'ouvrage et ses partenaires ont conjugué la restitution proche du dessin d'origine de la façade sur rue, caractéristique des années 1930, avec une restructuration profonde de l'îlot intérieur. Débarrassé de ses extensions de bureaux successives, cet espace côté cour devient un patio de lumière agrémenté d'une végétation qui retient les eaux pluviales. « Les logements ont été conçus traversants et selon une orientation sud et est qui assure aux pièces de jour le meilleur ensoleillement possible. Trente-cinq d'entre eux bénéficient d'un généreux balcon de 9 m², tourné vers le cœur d'îlot », décrit l'architecte Pierre Keiling.

Géocooling. A l'intérieur de la nouvelle Résidence Etoile, la mutation majeure concerne le système de chauffage-rafraîchissement par pompe à chaleur eau-eau. De type géocooling, il repose sur l'échange thermique généré par l'écart de température de 3 à 6 °C entre l'eau puisée à 40 mètres dans la nappe phréatique et le puits de rejet. Le circuit secondaire qui en résulte envoie l'eau dans les sept niveaux. Enfin, dans les appartements, le différentiel entre la température dans les pièces et celle au sol rend le plancher chauffant ou rafraîchissant selon le besoin. « Les charges par locataire se limitent ainsi à 350 euros pour l'ensemble des huit mois de la saison de chauffe », annonce Jean-Michel Lehmann, administrateur de la Sici. ● Christian Robischon