

DOSSIER DE PRESSE

**Transformation de bureaux en logements :
visite de fin de chantier d'une nouvelle
résidence étudiante rue du Faubourg-de-Pierre
et signature d'une convention de partenariat**

3 juin 2025

UN ENGAGEMENT COLLECTIF POUR LE LOGEMENT ETUDIANT ABORDABLE ET DURABLE

Le 3 juin 2025, **Pia IMBS**, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ; **Jeanne BARSEGHIAN**, Maire de Strasbourg ; **François LANCHANTIN**, Président de la Foncière de Transformation Immobilière ; **Sandrine AMRHEIN**, Présidente de Domial et **Philippe RHIM**, Directeur Régional Grand Est Action Logement Services ont visité une nouvelle résidence étudiante en proximité immédiate du centre-ville de Strasbourg, issue d'un chantier de transformation d'anciens bureaux préexistants. À cette occasion, une convention de partenariat pour le développement de logements étudiants durables a été signée entre les partenaires.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, la Foncière de Transformation Immobilière, Domial et Action Logement Services marquent au travers de cette signature leur engagement commun dans la production de logements étudiants abordables compatibles avec la ville durable, en alliant les enjeux environnementaux, économiques, et sociaux.

UN CONTEXTE DIFFICILE D'ACCES A UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LES ETUDIANTS

Parmi les près de 70 000 étudiants inscrits dans l'Eurométropole, nombreux sont ceux qui sont en situation de précarité, avec une aggravation depuis la crise sanitaire.

Près de 80 % des étudiants se logent dans le parc locatif privé, meublé ou non. L'accès aux petites typologies y est cependant difficile du fait de niveaux de loyers élevés, d'une concurrence pour les T1 avec d'autres publics et de la location touristique. Les conditions de location restreignent également l'accès au logement pour les jeunes précaires (CDI nécessaire, niveau de ressources et garanties exigés).

Les jeunes de moins de 30 ans représentent 22 % de la demande en logement social de l'Eurométropole avec une forte tension (7 demandes pour une attribution). Les logements sociaux ordinaires sont peu adaptés aux attentes des étudiants et jeunes actifs : temps d'attente liés aux commissions d'attributions, peu de logements meublés, des bailleurs qui privilégient les locations à l'année et pas sur de courts séjours.

L'offre en résidences dédiées aux étudiants et jeunes actifs est limitée au regard des besoins grandissants : environ 11 350 places en résidence étudiante sur le territoire, ce qui permet théoriquement de loger moins de 20 % des étudiants. Parmi elles, l'offre la plus abordable (CROUS et parc social) représente 54% de ces logements.

Dans ce contexte de tension et de difficulté pour le territoire à répondre aux besoins des jeunes les plus modestes, l'opération rue du Faubourg-de-Pierre et le partenariat entre la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, la Foncière de Transformation Immobilière, Domial et Action Logement Services contribuent à enrichir l'offre de l'Eurométropole en matière de logements sociaux à destination des étudiants.

DES ENGAGEMENTS RECIPROQUES

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg fixent la vision et les objectifs territoriaux et apportent leurs concours financiers, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) est propriétaire de l'actif et apporte son ingénierie foncière et financière, Domial assure la maîtrise d'ouvrage et la gestion sociale des logements, et Action Logement Services soutient financièrement ces initiatives.

119 logements en faveur des étudiants

La Foncière de Transformation Immobilière a engagé quatre opérations de transformation de sites en logements abordables et durables à Strasbourg dont deux sont menées avec Domial.

- Rue Fritz Kiener : transformation d'un ancien immeuble appartenant à Orange en 64 logements sociaux étudiants ;
- Rue du Faubourg-de-Pierre : transformation de l'ancienne Chambre Régionale des comptes d'Alsace en 57 logements étudiants.

En parallèle, deux autres opérations sont menées avec d'autres opérateurs :

- Rue Edel : réhabilitation d'un ancien site Orange en 22 logements familiaux avec Néolia ;
- Rue du Général Picquart : transformation de l'ancienne direction régionale des finances en 150 logements étudiants avec ICF.

Ces opérations s'inscrivent dans une démarche écologique exemplaire de la Foncière de Transformation Immobilière, définie dans sa « charte environnementale pour des logements pérennes ».

Ces programmes de transformation répondent aux enjeux de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en faveur de la transition écologique et sociale du territoire. Ils s'inscrivent pleinement dans la stratégie urbaine de la collectivité en proposant des services et des logements abordables et adaptés au plus proche des lieux d'enseignement et d'emploi, privilégiant la réutilisation du foncier et du bâti existant. Ils s'inscrivent en cohérence avec les enjeux énergétiques et d'économie circulaire de l'Eurométropole de Strasbourg et avec son appel à projet « Soutien aux opérations de production et de réhabilitation présentant un niveau d'ambition renforcée ».

Concrètement, la Foncière de Transformation Immobilière acquiert le bâtiment 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. Action Logement Services, quant à elle, s'engage à étudier toute demande de financement issue des opérations recensées.

Des ambitions communes

- **Maîtriser les dépenses des étudiants** : réduire les charges liées au logement grâce à un bâtiment énergétiquement vertueux
- **Faciliter l'accès au logement pour les jeunes**
- **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
- Une **rénovation plus durable** avec les acteurs du territoire
- La **démarche écologique** d'une opération de transformation visant à préserver les espaces non-construits en limitant l'étalement urbain

14 RUE DU FAUBOURG-DE-PIERRE : UNE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS EXEMPLAIRE ET INNOVANTE



La **Foncière de Transformation Immobilière** a fait l'acquisition des bureaux de **l'ancien siège de la Chambre Régionale des Comptes d'Alsace** afin de la transformer en une résidence étudiante de 57 logements sociaux.

Maître d'ouvrage : DOMIAL

Signature du bail à construction : 10 octobre 2022

Démarrage des travaux : décembre 2022

Livraison : juin 2025

Architectes : Lama Architectes / Ballast Architectes

BET : Projex, Diagobat

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

Coût : 5 millions € HT

Gestion : MGEL Logements

Cette opération est un modèle de transformation écologique :

- **Maîtrise des dépenses des étudiants** : réduction des charges liées au logement grâce à un bâtiment énergétiquement vertueux
 - Installation de 24 panneaux photovoltaïques en toiture pour une autoconsommation des occupants
 - Bâtiment de performance énergétique de niveau BBC
- **Une rénovation plus durable avec les acteurs du territoire**
 - Utilisation de l'économie circulaire afin de réduire l'empreinte carbone avec le réemploi ou le recyclage sur site des matériaux déconstruits.
 - Limitation des démolitions et réduction des modifications du bâtiment au strict nécessaire en préservant le maximum d'éléments existants (parquets, moulures, boiseries...).
 - Intégration dans les marchés d'heures d'insertion par l'activité économique pour des personnes éloignées de l'emploi
 - Projet défini avec le gestionnaire MGEL, partenaire du projet : besoins des étudiants, création de lieux de convivialité, espaces mutualisés, salle de sport... espace de co-working et centre de relation clients de la MGEL.
- **Préservation des espaces non-construits en limitant l'étalement urbain et refaisant la « ville sur la ville »**
 - Création d'une extension ossature bois de six logements en toiture terrasse
 - Intégration d'espaces verts. Biodiversité améliorée après les travaux avec un coefficient de biotope par surface visé à 17% (10% nécessaire selon le PLU)

Lauréate de l'appel à projet de l'Eurométropole de Strasbourg "Soutien aux opérations de production et de réhabilitation présentant un niveau d'ambition renforcée", cette opération a bénéficié d'une subvention de 456 000 € au titre de l'appel à projet (soit 8 000 € par logement PLUS/PLS) et 54 000 € au titre des aides à la pierre (3 000 € par logement PLUS), ainsi que d'un accompagnement financier d'Action Logement Services.

7 RUE FRITZ KIENER : UNE NOUVELLE OPERATION A VENIR AVEC LES MEMES AMBITIONS



Le projet porte sur un ensemble immobilier daté des années 1980 à usage de bureaux anciennement occupé par Orange, situé au 7 rue Fritz Kiener à STRASBOURG. La Foncière de Transformation Immobilière a fait l'acquisition de cet actif pour la réalisation d'une résidence étudiante de 64 logements sociaux.

Bail à Construction et acquéreur de la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) : DOMIAL

Maitre d'ouvrage : Edouard Denis

Livraison prévisionnelle : fin 2026

Architectes : TOA Architectes associés

Coût prévisionnel : 5,4 millions € HT

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Au-delà du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) initié en 2016, **la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg** mènent une politique dynamique articulée autour de 3 enjeux majeurs :

1. Le développement durable et la transition écologique : Strasbourg s'est engagée dans une démarche de développement durable et de transition écologique, avec notamment l'objectif de devenir une ville neutre en carbone à l'horizon 2050. Les enjeux sont donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de développer les énergies renouvelables, de promouvoir une mobilité douce et de préserver la biodiversité.
2. La cohésion sociale et la lutte contre les inégalités : Strasbourg est une ville cosmopolite et diverse, mais qui fait aussi face à des inégalités sociales et territoriales. Les enjeux sont donc de renforcer la cohésion sociale, de lutter contre la discrimination et l'exclusion, de favoriser l'accès à l'emploi, au logement et à la culture pour tous.
3. L'attractivité économique et le développement de l'emploi : Strasbourg est un important pôle économique et universitaire, mais qui doit faire face à la concurrence des autres villes et régions. Les enjeux sont donc de renforcer l'attractivité économique de la ville, de soutenir l'innovation et l'entrepreneuriat, de développer les filières d'excellence et de favoriser l'insertion professionnelle des jeunes.

Foncière de Transformation Immobilière

Des objectifs partagés par la **Foncière de Transformation Immobilière**, filiale du Groupe Action Logement et spécialisée dans l'acquisition d'actifs tertiaires et industriels obsolètes afin de les transformer en logements durables et abordables partout en France. Ses missions sont guidées par des valeurs sociales et responsables pour donner un nouvel usage et une pérennité aux immeubles :

- Agir pour le logement durable et abordable au profit des salariés, en développant le logement partout en France dans le respect de la politique du logement portée par le Groupe Action Logement.
- Innover pour reconstruire la ville sur la ville, en redonnant une nouvelle vie aux actifs obsolètes.
- Participer à la transition écologique en développant de l'habitat bas-carbone, en visant la neutralité carbone dans toutes les opérations, en limitant les dépenses en énergie des futurs locataires.
- Accroître l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants, en proposant une offre en logements adaptés aux différentes strates de population ainsi que des services répondant aux besoins.
- Accompagner et conseiller les partenaires, en déployant son ingénierie en soutien à la vitalité et l'attractivité des villes d'implantation

Domial

En tant que filiale du Groupe Action Logement, **Domial**, 1^{ère} Entreprise Sociale pour l'Habitat en Alsace avec un patrimoine de plus de 14 000 logements, favorise le lien emploi-logement et met toute son utilité sociale au service des territoires et des bassins de l'emploi.

En parallèle, Domial s'inscrit pleinement dans la stratégie RSE et le plan de décarbonation initiés par le Groupe Action Logement ; et s'affirme ainsi comme un acteur de la transition énergétique, alliant innovation technologique, accompagnement des locataires et engagement collectif pour un avenir plus durable et responsable. Ainsi, **Domial** est un bailleur social au service des entreprises et du développement économique du territoire et accompagne les familles et les salariés dans leur parcours résidentiel.

Action Logement Services

Action Logement Services gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le Groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements ;
- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

CONTACTS PRESSE

Ville et Eurométropole de Strasbourg

Emilie Kieffer – emilie.kieffer@strasbourg.eu – 03 68 98 68 70

Foncière de Transformation Immobilière

Maïlys Prudent – mailys.prudent@actionlogement.fr – 07 60 92 37 09

Domial

Magali Ritzmann – mritzmann@domial.fr – 06 89 84 04 54

Action Logement Services

Paul Lambla - paul.lambla@actionlogement.fr - 06 09 99 01 76