

Publié le 26 octobre 2017

## Habitation moderne, l'énergie d'un pionnier

La Sem immobilière strasbourgeoise Habitation moderne a inauguré, le 15 septembre, son premier programme transfrontalier en Allemagne, à Kehl, situé juste de l'autre côté du Rhin. Une réalisation difficile à mener pour harmoniser normes et réglementation, mais riche en enseignements. Elle est lauréate des Trophées 2017 des Epl dans la catégorie « Bâtiment durable ».



Six ans. C'est le temps qu'il a fallu à la Sem **Habitation moderne** pour venir à bout d'un projet unique dans son montage : construire le premier programme de logements à loyer maîtrisé en Allemagne ! « *C'est long, mais c'est le temps des pionniers* », résume **Philippe Bies**, président de la Société d'économie mixte et adjoint au maire de Strasbourg. Kehl borde le Rhin, comme Strasbourg, mais de l'autre côté de la frontière. « Villa Europa », le nom du programme a été construit par un maître d'ouvrage français en intégrant les normes et la réglementation propres à l'Allemagne. Une adaptation qui s'est transformée en « *aventure* » selon **Toni Vetrano**, maire de Kehl. « *Cette opération a confirmé l'adage : le diable se trouve dans les détails* ».

## Maîtrise d'ouvrage française, maîtrise d'œuvre allemande

« À l'origine de ce projet, il y a l'entrée, symbolique, à hauteur de 0,2%, de la ville de Kehl dans notre capital », assure **Virginie Jacob**, directrice générale de la Sem. « Nous avons ensuite répondu avec succès à un appel d'offre de la municipalité allemande pour le rachat d'une « dent creuse » bien placée, près de la gare ».

Dès le dépôt du permis de construire, les Français ont découvert les spécificités allemandes. Ainsi est-il obligatoire dès ce stade de connaître l'identité des bureaux d'étude structures et fluides ainsi que celle du coordinateur du système de sécurité incendie, chargées ensemble de rédiger un rapport préalable. Autre différence notable : le **mode de calcul des surfaces** ! Au fil du temps, aidée par une maîtrise d'œuvre allemande et deux cabinets d'architecture locaux, Habitation moderne a su éviter les obstacles pour livrer **48 logements, 3 commerces et un espace de bureaux**.

## De la binationalité à tous les étages

Les 4 115 m<sup>2</sup> de surface utile ont représenté un coût - foncier compris - de 12,5 millions d'euros TTC (la TVA allemande est à 19%) débouchant sur une performance énergétique RT 2012 - 30 %. La collaboration franco-allemande s'est étendue au financement : la **Caisse d'épargne** et son homologue germanique **Sparkasse** se sont répartis les 10,8 millions d'euros d'emprunts.

Quant aux logements, la Villa Europa est binationale : **12 ménages locataires français, 20 allemands et 15 mixtes**. Et les difficultés rencontrées n'altèrent visiblement pas la volonté commune de retenter l'expérience. Le maire de Kehl y est très ouvert : « Nous avons un besoin de logements locatifs à loyer maîtrisé, qu'aucune offre côté allemand ne sait réellement combler et Habitation moderne a la compétence ».

Par Hervé LE DAIN