

## A Strasbourg, le promoteur 3B réinvente la Coop

Après cinq longues années d'efforts et de péripétie, l'opérateur local SAS 3B livre son programme combinant la transformation de bâtiments du défunt groupe de distribution régional Coop et des constructions neuves inspirées de l'histoire du site.

*Christian Robischon (Bureau de Strasbourg du Moniteur)*  
24 Novembre 2022



© SAS-3B

Une partie du projet transforme la boulangerie Coop datant de 1911 et l'ancienne administration du distributeur.

SAS 3B est arrivée au bout de son opération : la société de promotion vient d'inaugurer sa transformation de l'ancien fief de la « Coop Alsace » dans le quartier de Strasbourg auquel le défunt distributeur régional a donné son nom, et qui est implanté au sein du vaste projet Deux-Rives de remodelage urbain près du Rhin.

Voilà plus de cinq ans que le promoteur strasbourgeois indépendant s'est attelé à ce projet complexe, après avoir été retenu par la SPL Deux-Rives aménageuse de tout le secteur. « Nous n'avons pas été loin de renoncer, à quelques reprises, à poursuivre ce projet atypique », confie son président Georges Bousleiman. « Il est emblématique de la gestion du temps long, des difficultés et handicaps juridiques liées au lancement d'un projet dans une ZAC, de l'abnégation... et du besoin de surface financière, en somme tout ce que les promoteurs doivent maîtriser pour mener à bien de tels dossiers », ajoute-t-il.

Le résultat, façonné avec les agences d'architectures régionales DRLW, Nunc et AA+, est spectaculaire. La partie ancienne, constituée notamment de l'ancienne boulangerie de 1911 et des locaux de l'ancienne administration de la Coop, garde son cachet historique sa façade identitaire, son ossature en béton, ainsi que sa verrière reconstituée. Elle regroupe 9 600 m<sup>2</sup> de bureaux modulaires et en coworking (avec PwC comme premier occupant) et abrite les locaux d'un nouveau tiers-lieu de l'économie sociale et sociale, Kaleidoscoop (sur 2 800 m<sup>2</sup>) voulu par la Ville et la métropole et à vocation transfrontalière franco-allemande.



© SAS-3B

Le cabinet PwC est l'un des premiers à occuper les surfaces de bureaux réaménagées du bâtiment ancien.

## Tour totem de 17 étages

Le bâtiment existant situé le plus à l'Est du site, totalisant environ 5 000 m<sup>2</sup> de surface utile, a été transformé en 39 lofts, à travers une société civile d'attribution (Scia), animé par un partenaire promoteur mulhousien, Loft Company.

Quant à la partie neuve, sa conception s'est inspirée des lieux et de la cheminée industrielle pour faire dresser une tour de 17 étages, ainsi qu'un bâtiment plus bas au toit en cuivre : la « Maison Entre2Rives ». Cet ensemble représente 138 appartements sur environ 9 000 m<sup>2</sup>, tous dotés de terrasses ou balcons, complétés d'une salle de fitness offerte à la copropriété.



© Christian Robischon

Les constructions neuves du programme font émerger une tour de logements de 17 étages et un bâtiment plus bas au toit en cuivre, la « Maison Entre2Rives ».

Au total, ce projet de plus de 63 millions d'euros, a nécessité un investissement préalable par le Groupe 3B de 12,4 millions d'euros en engagement irrévocable, dont 7 millions d'euros injectés en fonds propres pour l'achat en blanc des bureaux à travers sa foncière, « étape nécessaire au démarrage du programme », souligne sa direction.

## Rassembler des profils différents

« Nous avons vite perçu le potentiel de ce site de rassembler des personnes de profils très différents », poursuit Georges Bousleiman. Etant ainsi « parvenu à créer quelque chose d'atypique comme la Coop savait le faire en son temps », le promoteur transmet aux occupants son objectif de « conserver l'esprit coopératif du site » en ajoutant qu'« il appartiendra à présent aux habitants de faire revivre ses lieux ».

Les aménagements ont été pensés pour « former des espaces végétalisés et partagés, des lieux de rencontre » avec une « place de village », la plantation de 139 arbres avec des espèces pionnières à croissance rapide, un stockage des eaux pluviales pour l'arrosage, une climatisation naturelle des lieux par évapotranspiration du végétal, un total de 2 135 m<sup>2</sup> de surfaces perméables à l'eau.

De plus, le programme s'imprègne de la marque d'identité du quartier Coop telle qu'imprimée par son architecte-urbaniste Alexandre Chemetoff : en faire un démonstrateur du réemploi. Il réutilise pavés et tuiles du passé, ainsi que les anciens bois de fenêtres, par exemple.

Comme Alexandre Chemetoff l'a rappelé lors de l'inauguration : « Dans ce quartier, on n'applique pas des programmes tout faits, on invente des programmes adaptés aux lieux, à leur bâti, leur histoire. Le patrimoine s'y fait moteur de la réinvention du quartier. Les promoteurs doivent y pratiquer l'art de la continuité et non de la rupture, ne pas chercher une unité impossible, mais valoriser la diversité ». Pour lui, 3B a rempli le contrat.