



TOUR ELITHIS DANUBE

Une première mondiale dans la catégorie « tour de logements »



Dossier de presse

Juillet 2013

La Tour Elithis Danube, c'est la volonté de réaliser une nouvelle première mondiale, un projet innovant dans la catégorie « tours de logements » : concevoir et réaliser ces constructions de nouvelle génération au prix standard du marché.

Cela constitue notre engagement et notre nouveau défi.

Plus globalement, la Tour Elithis Danube répond à une triple ambition – économique sociale et environnementale : celle de rendre l'énergie positive accessible à tous.

Le projet veut ainsi réconcilier quatre enjeux traditionnellement jugés comme antagonistes :

- *l'efficacité énergétique allant jusqu'à offrir à des habitants les moyens de gommer ou presque leur facture énergétique ;*
- *une qualité de construction et d'architecture de très haut niveau ;*
- *un confort et un bien-être des habitants très sensiblement améliorés ;*
- *des coûts de construction maîtrisés ne dépassant pas les standards de la simple conformité réglementaire.*

Nous sommes fiers d'innover sous forme de première mondiale en créant des bâtiments à énergie positive, précurseurs et qui anticipent les attentes de demain.

Nous sommes heureux de le faire à Strasbourg, au sein d'un éco-quartier exemplaire et novateur, tant par l'architecture, par ses objectifs de biodiversité, par sa mixité sociale et sa politique de déplacements.

Nous vous donnons rendez-vous tout au long du projet, d'ici à 2015, pour suivre avec nous ce projet exceptionnel et inspirant !

SOMMAIRE

Première tour mondiale de logements à énergie positive	4
Haute qualité architecturale.....	5
Facture énergétique gommée, confort amélioré	8
Des habitants protagonistes de leur logement	9
La Tour Elithis Danube : faits et chiffres	10
Calendrier du projet.....	10
Acteurs du projet	11
Contacts Presse	12

PREMIÈRE TOUR MONDIALE DE LOGEMENTS À ÉNERGIE POSITIVE

La Tour Elithis Danube sera un bâtiment à énergie positive tous usages, une première dans la catégorie Tour de Logements.

Un des objectifs prioritaires du projet est d'atteindre une facture énergétique égale ou proche de zéro pour l'ensemble de la Tour Elithis Danube. Pour ce faire, il s'agit d'abord d'obtenir la plus grande sobriété possible du bâtiment, en réduisant au maximum les consommations. Ensuite, de faire produire au bâtiment une/des énergie(s) d'origine renouvelable pour compenser les consommations incompressibles.

Dans la future tour de logements, les consommations seront constituées d'une part par les cinq usages conventionnels (chauffage, ventilation, ECS, éclairage, auxiliaires) et, d'autre part, par les consommations des équipements collectifs de l'immeuble (ascenseurs, éclairage des parties communes, surpresseur, etc.) ainsi que des équipements domestiques des logements (lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur, appareils de cuisson, TV, etc.). La production d'énergie(s) d'origine renouvelable sera, quant à elle, principalement photovoltaïque.

AU CŒUR : LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

L'accent est porté en premier lieu sur la conception bioclimatique du bâti dans son environnement et son climat. Cela limitera le recours exclusif aux technologies pour répondre aux besoins de confort des habitants : chauffage en hiver, confort d'été et de mi-saison, ventilation pour un air sain, etc.

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Construction qui tient compte et qui tire le meilleur parti possible de la relation entre le bâtiment et son environnement, dans un objectif d'un meilleur confort possible pour l'usager de ce bâtiment.

ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

Au-delà du challenge exceptionnel de réaliser un bâtiment de type « tour » et « BEPOS tous usages », le volet environnemental global sera une priorité du projet. Tant la construction que l'exploitation satisferont un niveau de qualité environnementale exemplaire.

Une certification sera envisagée.

HAUTE QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'ESPRIT DU LIEU, LE SOUVENIR DES PORTS, L'ÂME DU FLEUVE

Le projet est situé à l'entrée de la Zac Danube, figure avancée de ce nouveau quartier emblématique du nouveau Strasbourg et de la reconquête exemplaire de ses docks.

Il est situé à l'entrée du pont, à la confluence des flux, à la charnière entre port - ville ancienne et quartiers en reconquête, mais aussi à la charnière entre passé et futur.

Cette situation particulière en seuil de la Zac appelle un projet qui lui ressemble, un projet pivot, charnière. Pour une tour, on rêve d'un lieu pour observer la ville...

Ce lieu garde aussi le souvenir du port qu'il fut longtemps. Cela fait partie de la culture urbaine de la ville, de l'âme du lieu. Ce port, ces canaux, ces souvenirs dessinent un paysage des bords du fleuve, un territoire minéral, rationnel, des architectures industrielles, des architectures à la fois singulières et identitaires des ports... On se souvient que des entrepôts Seegmuller s'élevaient autrefois ici.

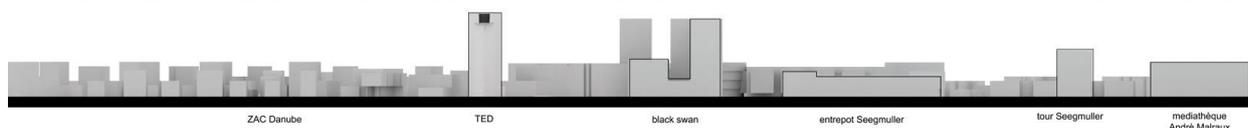
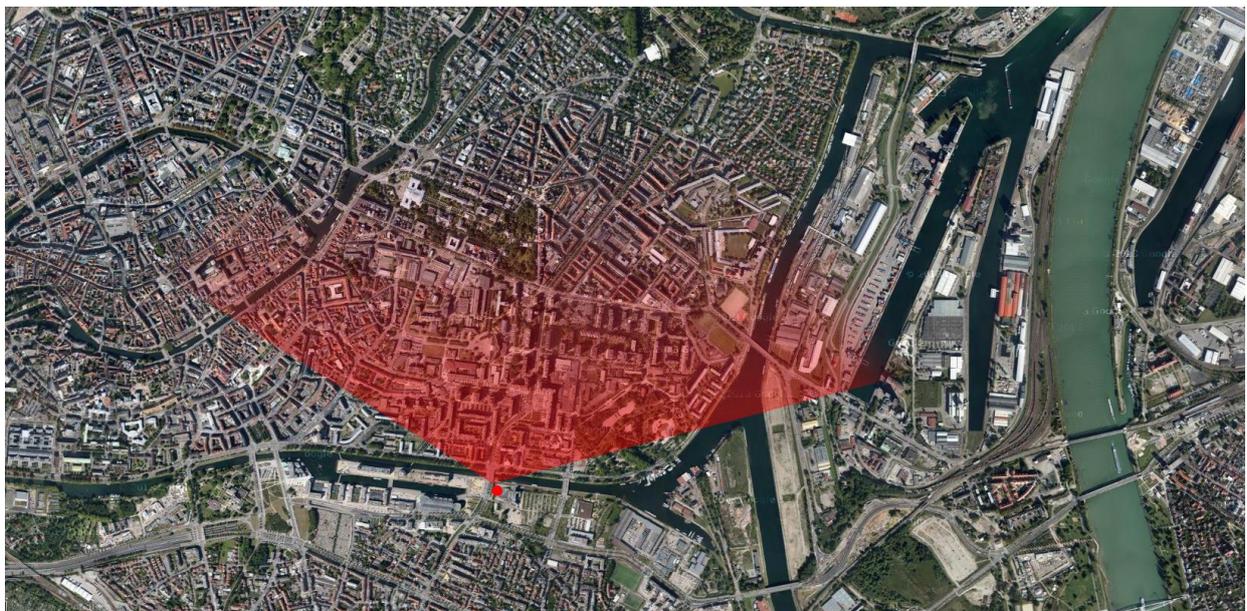
Un territoire en lien avec d'autres ports, d'autres bords du fleuve, eux aussi en reconversion. Un paysage européen des bords du fleuve, un paysage en réseau qui transcende l'identité des villes dans une urbanité des ports.

Le projet s'inscrit dans cette double continuité, proche et lointaine, par une architecture totemique qui emprunte aux architectures industrielles ses façades et sa silhouette, s'inspirant des « vigies », ces figures particulières aux ports.

Mais il s'inscrit surtout dans le nouveau « skyline » de la ville, celui dessiné par les nouvelles tours d'Anne Demians et par l'urbanisme de Christian Devillers.

Figure sculptée dans ses hauteurs, il répond en contre-point au « skyline » des autres tours qui sont sculptées depuis le sol.

En même temps, par sa particularité, il signale le seuil, l'entrée du pont : un signal, un signal positif.





L'ARCHITECTURE exprime les rapports entre la terre et le ciel, sculptée et comme découpée dans le ciel, ancrée et structurante lorsqu'elle rejoint la terre.

L'architecture est sculptée suivant les points de vues proches et lointains : silhouette étroite et longiligne dans le « skyline » vu des bords du canal, silhouette découpée dans le ciel depuis la ville, en vue lointaine, silhouette profondément ancrée dans le sol par un sous-bassement structural comme un ouvrage d'art quand on est situé à proximité.

Elle donne à lire sa structure, elle exprime les effets de la gravité. Dans les ports aussi, on trouve des avancées dans le ciel et des structures architecturées comme des ouvrages d'art qui ancrent les ouvrages au sol...

Elle exprime ses fonctions comme autrefois le faisaient les bâtiments du port. Le sémaphore en haut est un vrai point d'observation de la ville à la disposition des habitants.

Un signal et un observatoire, l'interface entre ville et habitants...

MAIS SA FORME EST AUSSI PENSÉE AVEC LE CLIMAT, le froid, le vent et le soleil. Cela participe à la performance énergétique : compacte et optimisée pour limiter les déperditions dans le froid de l'hiver, profilée côté Canal pour limiter les expositions au nord, pour laisser glisser les vents d'hiver, élargie au sud pour optimiser les apports énergétiques du soleil et pour le plaisir des habitants.

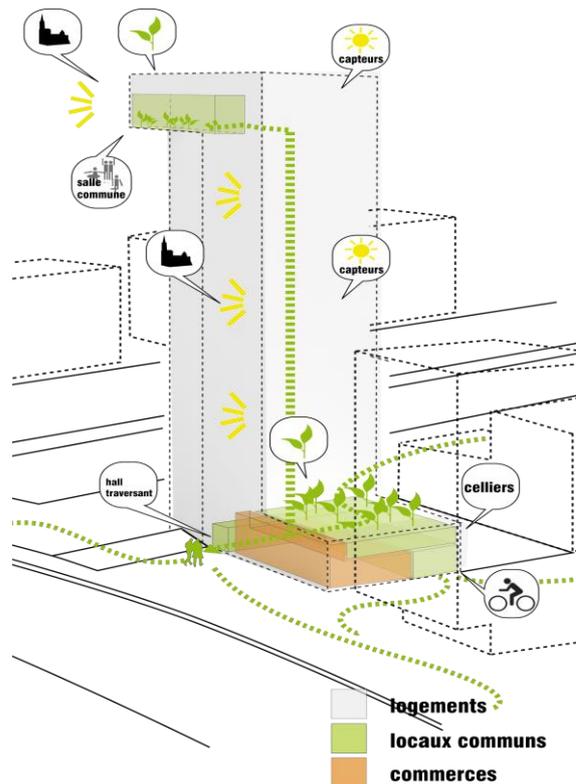
LES FAÇADES sont inspirées par l'univers des ports et réinterprètent le thème de leurs séquences modulaires en une thématique verticale sur deux hauteurs d'étages en trois teintes allant du sombre au clair.

Le sombre vers le sol, le clair vers le ciel, dessiné comme de l'art cinétique...

Au sud, la même composition verticale cinétique, mais plus sombre : elle intègre capteurs solaires et verres polarisants qui filtrent les apports solaires selon les besoins et les saisons.

Une sorte de façade « sensitive » qui s'adapte aux éléments et au climat.

C'est cinétique, vertical, urbain, pictural : la teinte sombre migre du sud vers le nord, de la terre vers le ciel, de la ville vers la périphérie. Elle exprime les vibrations contextuelles de la ville.



DES LOGEMENTS QUI EVOLUENT AVEC LA VIE DES HABITANTS

Le projet est conçu pour le confort et l'agrément des habitants qui tous veulent une belle vue, une bonne orientation, et un maximum d'espace.

Les logements sont à double orientation avec de grands séjours d'angle à double orientation et vue sur la ville. Cela permettra une bonne ventilation d'été.

Le plan à pans coupés minimise les façades nord, pour un maximum d'apports solaires en hiver.

Les logements sont conçus pour évoluer et s'adapter aux reconfigurations familiales ou de la vie sociale. Seules les pièces humides sont fixes, les autres pièces devenant libres d'organisation spatiale. Ainsi l'espace du séjour pourra utilement s'agrandir quand on recevra ses amis et la chambre réapparaître quand les enfants rentrent de vacances... Un espace domestique appropriable par les habitants.

De nouveaux volumes de rangement seront découverts.

PROFITER DES VUES

Le plan valorise les vues diagonales sur le fleuve, sur la cathédrale, sur le parc de la citadelle, le port évite ainsi les vues en vis-à-vis trop proches.

UNE AVENTURE COLLECTIVE, SOCIALE, PARTICIPATIVE UN PROJET DE VIE ENSEMBLE

Le projet est conçu pour répondre aux désirs des nouveaux urbains, de la jeunesse née à l'ère d'Internet, des habitants de demain : une aspiration à un monde plus participatif, des habitants plus actifs, plus de relations avec son voisin, des synergies à provoquer, des demandes d'espaces intermédiaires pour s'investir ensemble, sortir du cadre familial, vivre dans l'échange.

Les espaces communs sont conçus pour favoriser les échanges : un hall traversant et double hauteur favorise les rencontres, un ascenseur en transparence sur la ville.

Mais l'espace qui réunit les habitants est au dernier étage sous la toiture faite de capteurs solaires : un grand espace commun avec sa terrasse en belvédère sur la ville. Ici, on peut contempler tout Strasbourg, de la vieille ville jusqu'au fleuve de la campagne à l'Allemagne, du passé vers le futur.

C'est un jardin d'hiver, ouvert en été. On y emmène ses amis, on y bricole avec son voisin, on y jardine avec ses enfants ou ses petits-enfants, on y retrouve sa grand-mère, on organise un bal le samedi, on imagine une nouvelle entreprise avec sa voisine et ce sera peut-être le début d'une grande histoire...

Ces espaces communs et conviviaux favorisent les rencontres et le vivre ensemble.

Car ses habitants seront actifs et imaginatifs.



FACTURE ÉNERGÉTIQUE GOMMÉE, CONFORT AMÉLIORÉ

L'ambition du projet est très forte : offrir aux usagers des logements permettant une facture énergétique égale ou proche de zéro, avec un haut niveau de confort et de bien-être.

Pour relever ce défi, le groupe Elithis mobilise l'ensemble de ses métiers : conseil, audit, ingénierie et construction du bâtiment, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, économie de la construction, formation professionnelle, recherche et développement, accompagnement sociotechnique des usagers.

La raison est simple : la clé de la réussite réside dans le dialogue et la complémentarité de ces cœurs d'expertise.

Les bâtiments de demain doivent s'imaginer
de façon transdisciplinaire.

CONCEPTION INNOVANTE

Le projet apportera une nouvelle conception du logement : plus spacieux, plus généreux, plus chaleureux, plus flexible, plus sain.

Pour atteindre conjointement ces objectifs, des innovations importantes seront mises en œuvre, en particulier :

- une toute nouvelle vision de la répartition des surfaces et des usages ;
- une conception inédite des espaces techniques réservés à la délivrance du confort ;
- des espaces de vie flexibles, adaptables, offrant de nouveaux services aux usagers.

CŒUR SOCIAL

Des logements qui sortent des sentiers battus conduiront très probablement les habitants à de nouvelles pratiques et à un usage créatif de leur habitat.

En terme de bien-être, la nouvelle conception des logements laissera libre cours à l'adaptation des espaces privatifs en fonction des besoins propres des habitants et améliorera ainsi la qualité de vie chez soi.

Sur le plan énergétique, la qualité architecturale et d'usage du bâtiment incitera naturellement les habitants à s'impliquer dans la performance de leur habitat. C'est important car, on le sait, les pratiques des usagers sont un facteur clé de l'efficacité énergétique.

Objectif prioritaire : offrir des logements fortement performants à
des prix de construction proches des standards.

DES HABITANTS PROTAGONISTES DE LEUR LOGEMENT

Pour un usage favorisant l'efficacité énergétique et parce que le bien-vivre des usagers est une préoccupation essentielle du projet, une attention toute particulière est portée à l'accompagnement des habitants de la Tour Elithis Danube.

Hauteur et plans vitrés pour dégager la vue, bâtiment à haute qualité esthétique, organisation spatiale et bioclimatique favorisant les bonnes pratiques, systèmes technologiques d'information des usagers à l'économie d'énergie... Les habitants de la Tour Elithis Danube bénéficieront d'un accompagnement sociotechnique de leurs usages, sur la base de l'expérience capitalisée au sein de la tour Elithis de Dijon (première tour de bureaux à énergie positive).

INSTRUMENTATION, MESURE, PILOTAGE

Des technologies permettant de mesurer précisément les consommations énergétiques sont programmées. Un niveau et à minima un logement par type seront outillés afin de maîtriser l'origine de chaque dépense énergétique. Le système de mesurage sera pédagogique et permettra :

- **Aux usagers** de connaître leur niveau de consommation en temps réel, en cumulé, en référence à un objectif conventionnel de consommation.
- **Aux concepteurs** de vérifier, contrôler et analyser les « réactions du bâtiment ». Cela facilitera l'acquisition des connaissances nécessaires pour mesurer les consommations réelles ainsi que la pertinence de la communication et des conseils de bonnes pratiques avec les habitants et les exploitants.
- **Aux exploitants** de surveiller et contrôler les systèmes en fonctionnement, d'être informés des dysfonctionnements potentiels des installations et de disposer d'indicateurs d'anticipation de la maintenance.

L'ensemble du système pourra communiquer à distance. Il sera développé avec des technologies de type smart phone, IT de dernière génération au minimum.

SYSTEME DE FORMATION INTEGREE

Ce projet sera conduit avec le Système de Formation Intégrée (SFI), un dispositif innovant créé par Elithis. Celui-ci vise à former in situ l'ensemble des acteurs d'une opération de construction afin de garantir leur implication, le respect du programme et les objectifs d'efficacité énergétique du projet. Il favorise ainsi le décloisonnement des métiers, trop souvent observé sur le marché du bâtiment et source de retards et de non-qualités. Il permet de faciliter et simplifier la mise en œuvre du projet, la juste utilisation des connaissances et compétences de chacun des acteurs. Il renforce les compétences de chacun dans son domaine sans nuire aux actions des autres intervenants.

Les formations proposées s'articulent autour de 4 catégories :

- les fondamentaux et expertises (bâtiment, énergie, sécurité, etc.) ;
- Les spécificités du projet ;
- Les spécificités des métiers (mise en œuvre sur chantier) ;
- L'exploitation du bâtiment (usages, gestion technique du bâtiment, etc.).

Tous les acteurs du projet adhéreront au SFI.

LA TOUR ELITHIS DANUBE : FAITS ET CHIFFRES

- Tènement foncier : **554 m²**.
- Hauteur du bâtiment inférieure à **50 m** au dernier plancher accessible.
- **66** logements : **17 T2 – 33 T3 – 16 T4**
- **4** logements/étage maximum
- Surface habitable logements : **4 500 m²**.
- Zone de commerces en rez-de-chaussée : SHON : **600 m²**.

CALENDRIER DU PROJET

- **Juillet 2013** Sélection de l'architecte lauréat
- **Fin 2013** Dépôt du permis de construire
- **2015** Livraison

ACTEURS DU PROJET

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE STRASBOURG

LA VILLE DE STRASBOURG

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA RÉGION DE STRASBOURG (SERS)

LA CAISSE DES DÉPÔTS

LE PÔLE ALSACE ENERGIVIE

LE GROUPE ELITHIS

Elithis est un groupe de conseil et d'ingénierie du bâtiment, figurant parmi les leaders français de l'efficacité énergétique. Avec ses 8 filiales dans le monde, le groupe développe son activité autour de métiers complémentaires : conseil, audit, ingénierie et construction du bâtiment, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, économie de la construction, formation professionnelle. Entreprise en pleine croissance, le groupe poursuit sa dynamique de développement vers le leadership européen de l'efficacité énergétique et environnementale du bâtiment.

- Leader français de l'efficacité énergétique
- 180 collaborateurs dans le monde
- 8 filiales dans le monde : Elithis Ingénierie (FR), Bénéfissance (FR), Odaxia (FR), Egidia (FR), Quintellia (FR), Rigot+Rieben (CH), Energie Concept (CH), Elithis Hanoi (VN)
- Chiffre d'affaires attendu en 2013 : 22 millions €
- 2 500 projets conduits en 10 ans
- 10 ans de la marque Elithis

L'ARCHITECTE : X-TU

Créée en 2000 par Nicolas Desmazières et Anouk Legendre, XTU est une agence d'architecture constituée de 25 personnes rassemblant des compétences en architecture, urbanisme, paramétrisme et recherche.

Sa posture architecturale se fonde sur le contexte et les enjeux du projet. Ses diverses expériences dans des contextes climatiques et culturels très différents ont réorienté son travail vers un engagement radical dans le domaine environnemental. De ces expériences, elle ramène un autre regard sur le monde européen et la certitude qu'il faut changer les modes de vie : l'architecture doit anticiper sur le futur !

DISTINCTIONS

- Lauréat prix EDF bas carbone (2011)
- Nominé prix Mies van der Rohe (2010) – logements Duploye
- Nominé European price Ecola (2010) – logements Duploye
- Nominé prix Mies Van Der Rohe (2008/2009) – Police station
- Nominé prix AIT office award (2008) – Police station
- Sélection jeune architecture européenne (2007) – Police station [pour la France]
- Lauréat prix d'architecture de la ville de Bordeaux (2001) – Lycée les Menuts à Bordeaux
- Nominé équerre d'argent (2001) – Lycée les Menuts à Bordeaux
- Prix d'architecture Nord Pas de Calais (1999) – UFR de géographie
- Lauréat Albums de la jeune architecture
- Lauréat pan université
- Mentionné european 1

CONTACTS PRESSE

Ville de Strasbourg

Magali Gack
Tél. : 03 88 60 93 89
magali.gack@strasbourg.eu

Agence Wellcom pour Elithis

Stéphanie Piere & Delphine Lobry
Tél. : 01 46 34 60 60
sp@wellcom.fr – dl@wellcom.fr