

DOSSIER DE PRESSE

La manufacture des tabacs entre en chantiers

Visite / Conférence de presse
12 juillet 2019



©AIRMEGAPIX

Contacts presse :

Préfecture de la région Grand Est : Anne-Laure Mosbrucker 03 88 21 68 82 anne-laure.mosbrucker@bas-rhin.gouv.fr

Région Grand Est : Nathalie Puchalski 03 88 15 64 62 nathalie.puchalski@grandest.fr

Eurométropole de Strasbourg : Magali Gack 03 68 98 68 69 magali.gack@strasbourg.eu

Université de Strasbourg : Christine Guillot 03 68 85 14 36 christineguillot@unistra.fr

Sers : Eric Hartweg 03 88 37 88 88 e.hartweg@sers.eu

Communiqué de presse

L'ancienne manufacture des tabacs, classée aux Monuments historiques depuis 2016, fait l'objet d'un projet de reconversion complète pour devenir un nouveau lieu de vie et constituer un écosystème alliant les arts, les sciences et l'entrepreneuriat.

La nouvelle manufacture des tabacs bénéficiera :

- de lieux de formation, de recherche et d'expérimentation ;
- de l'activité économique innovante et créative portée par des start-ups ;
- de l'animation urbaine et de la vie de quartier.

Plusieurs composantes intégreront la nouvelle manufacture :

- la constitution d'un pôle d'excellence autour des géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2EI), porté par l'Université de Strasbourg ;
- le redéploiement partiel de la Haute école des arts du Rhin (Hear) porté par la Ville de Strasbourg ;
- un incubateur de start-up et de promotion de la créativité porté par Semia, l'incubateur d'entreprises innovantes d'Alsace, associée à Accro, opérateur de l'économie créative ;
- la création d'un hostel "nouvelle génération" de type auberge de jeunesse, porté par une jeune entreprise, France Hostels ;
- un espace événementiel multifonctionnel, lieu privilégié d'accueil des projets et d'animation ;
- un restaurant-bar, une épicerie et un magasin de production portés par la coopérative Lab (Lieu de l'agriculture biologique).

Éléments clés

- Îlot : 14 300 m²
- Surface de plancher : 21 500 m²
- Cour intérieure : 6 800 m²
- Bâtiment : forme carrée autour d'une cour avec 4 niveaux, avec des hauteurs variant de 3,90 m à 5,90 m
- Structure intérieure en poteaux (pierre de taille, bois, métal selon les époques de construction)

Démarrés début 2019, les différents chantiers de la nouvelle manufacture s'étendront jusqu'en 2022.

Ces projets sont portés par les financeurs suivants :

Pour le pôle géosciences, dans le cadre de l'opération campus

- l'État : 17 990 000 € (dont l'acquisition des surfaces)
- la Région Grand Est : 7 000 000 €
- l'Eurométropole de Strasbourg : 7 000 000 €
- l'École nationale du génie de l'eau et de l'environnement de Strasbourg (Engees) : 1 600 000 €

Pour les autres projets

- la société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg Strasbourg (Sers) : 25 000 000 € dont 9 800 000 € pour l'hostel,

7 100 000 € pour le pôle entrepreneurial / startup et 3 700 000 € pour le pôle agriculture biologique

- la Ville de Strasbourg : 14 460 000 € dont 10 500 000 € pour le redéploiement de la Hear
- l'Eurométropole de Strasbourg : 2 270 000 € pour les aménagements extérieurs.

Historique

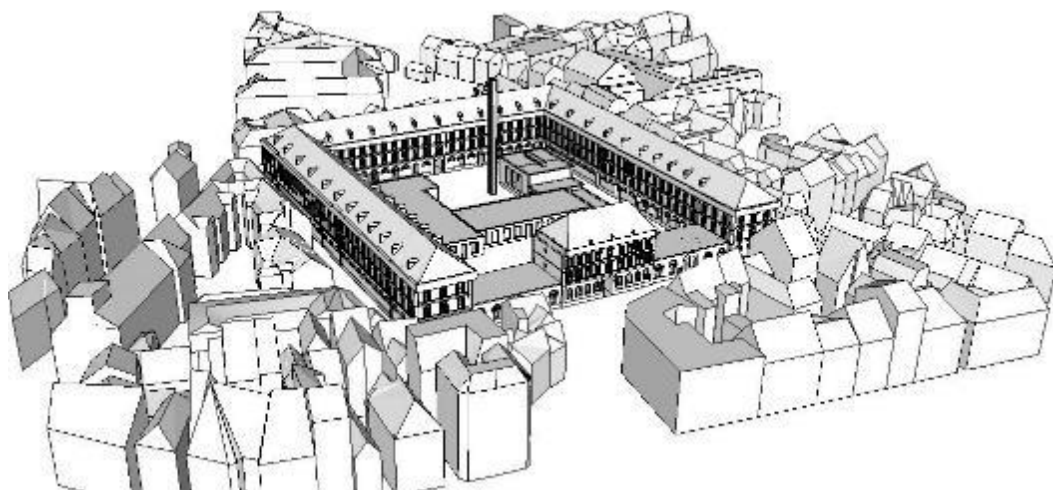
Inscrite depuis décembre 2016 aux Monuments historiques, l'ancienne manufacture des tabacs de Strasbourg a été érigée à partir de 1849 dans le quartier de la Krutenau, en cœur de ville, dans la continuité du rétablissement du monopole d'État sur la culture, la fabrication et la vente du tabac en 1811.

Le « modèle Rolland »

L'essor en France des manufactures de tabacs dans la seconde moitié du XIX^e siècle est en grande partie lié à la figure d'Eugène Rolland, ingénieur messin dont la carrière s'est entièrement déployée dans l'administration des tabacs, en qualité de directeur général. Eugène Rolland fit ses débuts d'ingénieur à Strasbourg où il créa le plan de masse type des nouvelles manufactures en 1849.

Le bâtiment de la manufacture de Strasbourg est le prototype des manufactures « Eugène Rolland », un modèle architectural avec un plan régulier organisant les différentes fonctions (torréfaction, râpage, etc.) en fonction du processus industriel qui se met alors en place. Ce modèle architectural strasbourgeois fut par la suite adopté pour la construction de 16 autres manufactures édifiées dans la seconde moitié du XIX^e en France.

Les 17 manufactures sont reconnaissables à leur architecture monumentale, composée d'un corps de bâtiments implantés en carré autour d'une cour intérieure. L'aile principale de ce quadrilatère rigoureusement symétrique était constituée de la maison du directeur, ateliers et magasins étant répartis dans les trois autres ailes. Selon les besoins, la cour intérieure était, quant à elle, divisée en deux ou quatre. La chaufferie, avec sa cheminée, était placée dans l'une de ces cours, souvent la cour arrière.



Dates clés

- 1847** La direction générale des tabacs obtient un terrain à la Krutenau pour la construction d'une nouvelle manufacture, en remplacement de celle qui occupe depuis les années 1810 l'ancien couvent Saint-Étienne.
- 1849** Eugène Rolland crée le plan de masse type adapté aux nouveaux besoins et aux nouvelles technologies. Strasbourg accueille la manufacture prototype.
- 1849** Réalisation des travaux de construction.
- 1918** Baptisée *Kaiserliche Tabak Manufaktur* durant l'annexion allemande, elle redevient en 1918 manufacture nationale française.
- 1926** Les manufactures sont dirigées par l'entreprise publique nouvellement créée, le SEIT (service d'exploitation industrielle des tabacs) qui deviendra en 1935 la SEITA (société nationale d'exploitation industrielle des tabacs et allumettes).
- 1944** Démolition partielle de la manufacture suite aux bombardements.
- 1958** La reconstruction de la manufacture est achevée, sans le « barreau central » mais avec une chaufferie dissociée et une unique cheminée. La nouvelle construction rompt avec le modèle d'origine.
- 1995** La SEITA est privatisée, le monopole public n'est plus. La société fusionne avec le groupe espagnol Tabacalera et devient Altadis.
- 2008** Altadis est racheté par le cigarettier britannique Imperial Tobacco.
- 2010** Le 30 juin, Imperial Tobacco ferme définitivement les portes de la manufacture de Strasbourg, mettant fin à 158 ans d'activité.
- 2015** Le 30 septembre, la Sers (Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg) acquiert la manufacture.
- 2016** Le 12 décembre, la manufacture obtient son classement aux Monuments historiques.
- 2018** Plus de 200 000 personnes profitent de l'activation urbaine du lieu à l'occasion du mondial de football, des bars d'été, des journées du patrimoine et du marché des producteurs bio.
Le 1^{er} octobre, l'État fait l'acquisition d'une surface de 10 000 m² (sur les 21 500 m² de l'ensemble de la manufacture), pour le compte de l'Université de Strasbourg dans le cadre de l'opération campus, pour un montant de 4,6 millions d'euro HT.
- 2019** Travaux de désamiantage et de curage des bâtiments, raccordement au réseau de chaleur urbain, déploiement des infrastructures et réseaux enterrés, démarrage des chantiers du pôle Géosciences et de l'Hostel (auberge de jeunesse de 264 lits avec restaurant/bar). Cession à la Ville de Strasbourg du volume destiné à l'extension de la Haute école des arts du Rhin (Hear).

Enjeux de la reconversion de la manufacture

Vers un écosystème innovant et créatif en constant devenir, centré sur la jeunesse, les arts, les sciences et l'expérimentation, ouvert sur le quartier et la ville

Témoin du passé industriel de la ville, la manufacture s'inscrit au cœur du quartier de la Krutenau, entre l'hyper-centre historique et le campus universitaire de l'Esplanade. Ce quartier étudiant se caractérise par une vie urbaine animée.

Dans les environs de la manufacture, un chapelet d'espaces publics de petites tailles, ayant fait pour certains l'objet d'opérations récentes d'aménagement, marque un réseau d'aménités urbaines de qualité.

La manufacture présente un potentiel urbain exceptionnel à l'échelle de Strasbourg et de son agglomération. Stratégiquement bien placé, au croisement de dynamiques urbaines structurantes, le site est riche d'un contexte social, géographique et économique particulier qui fait de son devenir un enjeu fort du territoire.

De par son envergure à la fois urbaine, immobilière, architecturale et patrimoniale, la manufacture représente une opportunité unique de voir se développer un projet urbain d'envergure, fédérateur à l'échelle du quartier comme de la ville et de l'agglomération.

Deux partis pris sous-tendent ce projet de reconversion :

- **inscrire la manufacture des tabacs dans une continuité** en respectant son identité singulière (mise en valeur patrimoniale avec le concours des Monuments historiques) et par une filiation avec le milieu manufacturier (perpétuation d'activités économiques et d'ateliers) ;
- **faire de la manufacture des tabacs un lieu tourné vers la jeunesse**, foisonnant, multiple, ouvert sur la ville, contribuant au rayonnement de l'agglomération et à la vie de quartier.

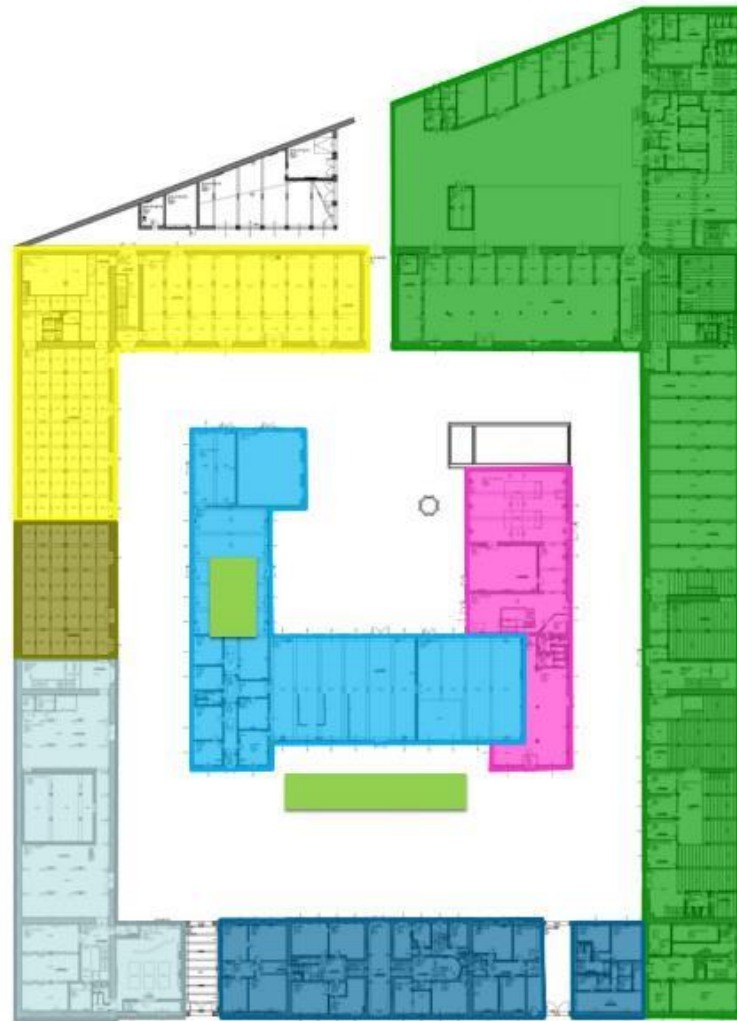
Lieux et fonctions se feront écho

La diversité des lieux permettra un foisonnement d'usages faisant de la manufacture des tabacs un lieu vivant et animé : écoles d'ingénieur des sciences de l'environnement, laboratoires de recherche, enseignements et expérimentations artistiques, incubateur et accélérateur de start-up, accompagnement à la créativité dans les entreprises et développement des entreprises créatives, hébergement touristique destiné à la jeunesse, promotion de la transition biologique de l'agriculture et de la restauration, accueil de projets associatifs issus du quartier, etc.

L'enjeu pour l'État, les collectivités, la Sers et l'Université de Strasbourg est de créer, à la manufacture des tabacs, les conditions d'émergence de projets d'innovation et d'animation évolutifs.

La majorité des partenaires et opérateurs travaille au sein du comité des usages pour préciser le projet de vie de la manufacture des tabacs et continue de travailler collectivement sur les espaces publics et partagés. Ils s'interrogent en particulier sur les fonctions qui pourront se développer dans l'espace de « l'ancienne chaufferie » au sein du bâtiment central de la cour.

Implantations prévisionnelles des différents programmes



Redéploiement partiel de la HEAR

- Environ 4 250m²
- Avant projet



Unistra / G2EI

- Environ 10 000m²
- Chantier en cours



Lot 3 : en attente

- 4 x 160m²
- Des fonctions citoyennes/ de service / de développement économique



Lot 1b

- espaces modulables permettant de l'événementiel
- Avant projet



Hostel

- Environ 3 000m²
- Chantier en cours



Lot 2

- Environ 1 900m²
- Projet SEMIA (incubateur de start-ups d'environ 1 750 m²) et ACCRO (créativité dans les organisations, environ 150m²) : avant projet



Lot 1a

- Environ 1 300m²
- Pôle alimentation bio: avant projet



Ouverture sur le quartier:

- Participation du quartier à la définition des usages partagés et ou publics
- Discussions AHBAK/CARDEK/Les Bateliers

Le projet de l'Université de Strasbourg : création du pôle d'excellence géosciences, eau, environnement, ingénierie (G2EI)

Dans le cadre de l'opération campus de l'Université de Strasbourg, le pôle d'excellence géosciences, eau, environnement, ingénierie (G2EI) occupera près de 11 000 m² au sein de la nouvelle manufacture des tabacs de Strasbourg. Ce pôle permettra l'accueil des formations dispensées par deux écoles d'ingénieurs : l'École nationale du génie de l'eau et de l'environnement de Strasbourg (Engees) et l'École et observatoire des sciences de la terre (Eost). Il intégrera également les activités de recherche du département mécanique du laboratoire Icube et autres recherches liées à l'Engees.

Le chantier comprend la réalisation notamment de :

- 2 amphithéâtres
- 15 salles de cours
- 6 salles informatiques
- 1 halle technologique, des laboratoires et bureaux de recherche, plusieurs salles de travaux pratiques
- Un grand hall et des espaces propices à la vie étudiante

Le projet permettra de créer 7 300 m² de surfaces utiles dont 600 m² de surface neuve.

La capacité d'accueil sera de 1270 personnes.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Direction du patrimoine immobilier de l'Université de Strasbourg.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à :

- VURPAS Architectes de Lyon (architecture) ;
- AIA Ingénierie (tous corps d'état, voirie et réseau divers)
- AIA Studio environnement (structure) ;
- Europe acoustique ingénierie (acoustique) ;
- Atelier des créations fantasques (signalétique).

Le chantier est mené en corps d'état séparés. Les entreprises de gros œuvre sont CBA et Sotravest.

Budget total de l'opération : 33 590 000 euros (y compris l'acquisition des surfaces)

Le permis de construire a été délivré en décembre 2018.

Après les travaux de curage et de désamiantage, les travaux de reconstruction ont démarré début juillet 2019 pour s'achever au printemps 2021. Ces nouveaux locaux devraient être opérationnels pour la rentrée universitaire de septembre 2021.



©VURPAS ARCHITECTES – AIA Ingénierie - EAI acoustique – Atelier des fantasques



©VURPAS ARCHITECTES – AIA Ingénierie - EAI acoustique – Atelier des fantasques

Le redéploiement partiel de la Haute école des arts du Rhin (Hear)

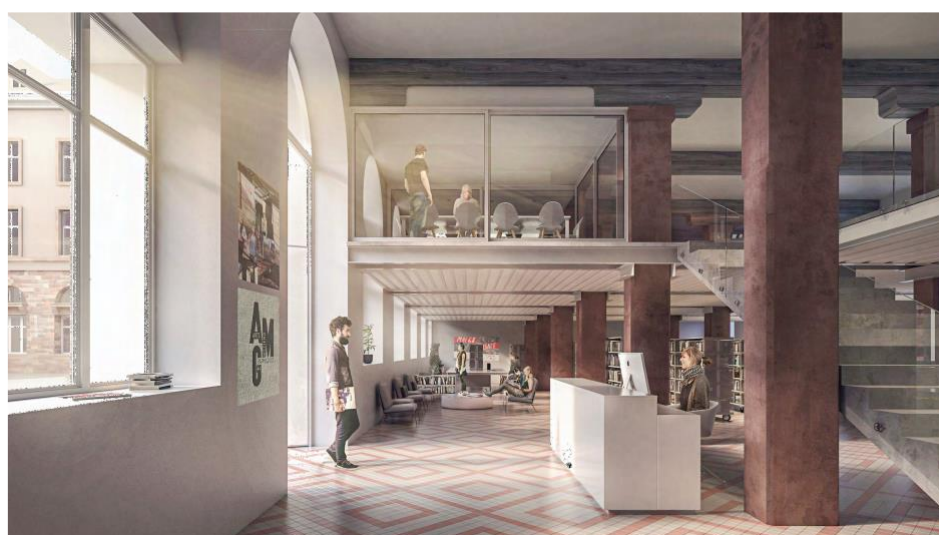
Le projet porte sur le redéploiement des activités de la Hear dans une partie des bâtiments de la manufacture des tabacs (ailes nord et est) sur une surface d'environ 4300 m². Il ne s'agira pas, cependant, d'un simple transfert d'activités mais d'une véritable ré-interrogation des pratiques en cours en vue de dégager un scénario fonctionnel et pertinent au sein de la manufacture des tabacs. L'objectif est d'organiser de manière plus rationnelle la répartition des activités pédagogiques et de bénéficier de locaux plus adaptés. Des mutualisations d'espaces avec l'Université de Strasbourg ne sont pas exclues. Au cours du 3^e ou 4^e trimestre 2019, un programme technique plus détaillé permettra de déterminer les périmètres et de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre.

Établissement public, la Hear dispense des enseignements supérieurs (bac+3 à bac+5) en arts plastiques (art, art-objet, communication graphique, design, design textile, didactique visuelle, illustration et scénographie) et musique (musique classique, ancienne et contemporaine, jazz et musiques improvisées). Implantée à Mulhouse et Strasbourg, elle prépare ses élèves à devenir des créateurs, auteurs et musiciens autonomes, capables d'inventer des langages artistiques. Incitant ses étudiants à acquérir une expérience internationale, la Hear a établi des partenariats avec 100 établissements de 30 pays.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à Philippe Prost Architecte / AAPP de Paris. Les études d'avant-projet sont en cours et le dépôt du dossier de demande de PC est programmé à l'automne.

Les travaux de curage et de désamiantage se déroulent depuis avril jusqu'en août 2019.

Les travaux de construction seront réalisés entre l'automne 2020 et l'été 2022.



@Philippe Prost Architectes |AAP

La création d'un Hostel « nouvelle génération »

En juillet 2016, France Hostels, une start-up développant un réseau d'auberges de jeunesse alternatives sur le modèle des backpackershostels anglo-saxons, a été retenue par la Sers pour réfléchir à l'implantation d'un équipement d'hébergement touristique pour jeunes, de 3 000 m², proposant des tarifs attractifs.

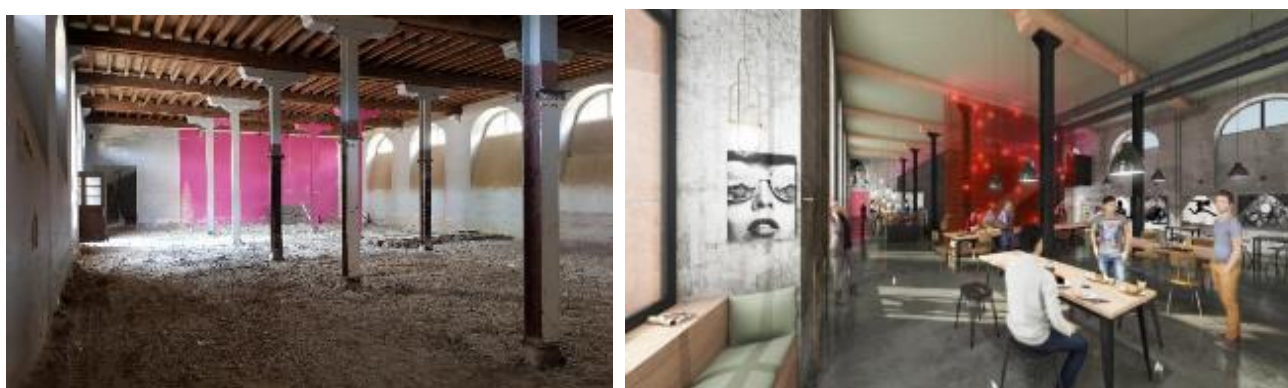
Cet équipement, basé sur des concepts innovants et originaux ouverts sur la ville et sur une offre de qualité accessible à tous, s'inscrit dans un objectif de renouvellement des pratiques touristiques en répondant aux besoins et aux attentes de publics nouveaux et variés.

L'hostel offrira des nuitées en dortoir à des tarifs accessibles ainsi que quelques chambres doubles. Il abritera 264 lits pour des chambres de 2, 4, 6 et 8 lits, à destination de jeunes voyageurs indépendants, de jeunes actifs et de familles. Les prix s'échelonneront entre 18 € (dortoir) et 32 € / nuit.

Des espaces communs (cuisine, espace détente, bagagerie) seront réservés à la clientèle, tandis que d'autres seront ouverts au public : l'accueil (comptoir-réception et lounge), le bar-restaurant et l'espace « petit-déjeuner », particulièrement convivial, ainsi que l'espace de coworking en mezzanine.



Accès à l'hostel, depuis le porche à l'angle de la rue de la Krutenau et de la rue Calvin. AEA Architectes



Vue du bar restaurant en RdC côté rue Calvin. AEA Architectes

La maîtrise d'ouvrage de l'hostel est assurée par la Sers.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à :

- AEA Architectes de Strasbourg (architecture) ;
- OTE Ingénierie (tous corps d'état, voirie et réseau divers).

Le chantier est mené en corps d'état séparés. L'entreprise de gros œuvre est la société SELTZ.

L'exploitation sera assurée par la société France Hostels, dirigée par Romain Viennois.

Le montant global de l'investissement pour la Sers est de 9,8 M€ TTC.

Un lieu de vie au carrefour de l'innovation, des sciences et des arts

Pour faire émerger cet écosystème innovant et créatif, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en septembre 2016 pour l'occupation et l'animation d'une surface d'environ 5 000 m².

Aucune fonction n'avait été pré-définie mais des objectifs avaient été clairement énoncés :

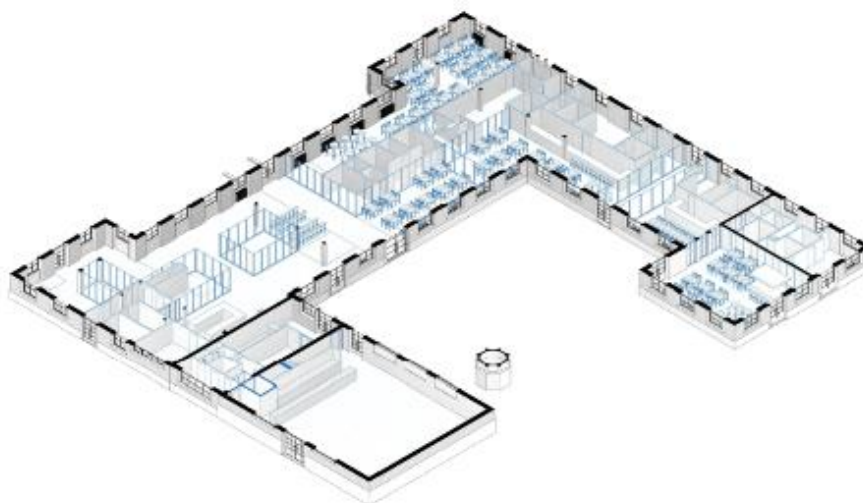
- apporter une plus-value qualitative au projet de vie de la manufacture des tabacs par le développement de passerelles entre les acteurs ; être la clé de voûte des différents programmes ;
- jouer un rôle d'interfaces entre les filières présentes, proposer des lieux de mutualisation, assurer une vocation d'animation par des usages quotidiens et/ou de l'événementiel.

Plusieurs porteurs de projets ont d'ores et déjà été retenus :

LAB, un groupe d'opérateurs réunis au sein de la coopérative « Lieu agriculture biologique » Le projet consiste en la création d'un **pôle d'alimentation biologique et de promotion de l'agriculture biologique** (1 300 m² environ) qui se déclinera comme suit :

- Magasin de producteurs bio avec épicerie : 300 m²
- Snacking paysan : 90 m² 80 convives
- Restaurant vegan : 140 m² 60 couverts + terrasse
- Restaurant traditionnel : 160 m² 90 couverts + terrasse
- Restauration créative / bistronomie : 200 m² 100 couverts et 30 en terrasse
- Restaurant d'insertion : 50 m² 40 couverts + terrasse

Les différents espaces se déploieront dans les bâtiments centraux de la Manufacture (ancienne chaufferie exceptée).



La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Sers.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à :

- La Générale (Bruxelles) associé à Matthieu BUISSON (Strasbourg) (architecture) ;
- SIB Etudes BET structure
- Solares Bauen BET Fluides/HQE

- ID BET Electricité
- C2BI Economiste
- ESP Acoustique
- ES Cuisines

Un pôle entrepreneurial, issu d'une association entre SEMIA et ACCRO

L'incubateur d'entreprises innovantes d'Alsace accompagnant les porteurs de projets de création d'entreprise depuis 17 ans, a choisi de s'associer à ACCRO, l'opérateur de l'économie créative à l'origine de projets collaboratifs innovants portés par les individus, entreprises et organisations dans les domaines des arts, des sciences, de la technologie et de l'économie. L'ambition des deux partenaires est de conjuguer leurs compétences pour que la manufacture soit identifiée comme un lieu d'hébergement de startups, de formation, d'accompagnement et d'expertise mais aussi d'animation et de synergies avec l'extérieur en matière de création et d'innovation.

Le pôle entrepreneurial comprenant un incubateur de jeunes entreprises innovantes, une école de la start-up et de la créativité (experts et sessions de formation) et un programme d'animation autour de l'entrepreneuriat, de l'innovation et de la créativité devrait ainsi voir le jour sur une surface d'environ 2 000 m² à l'horizon 2021. Entrepreneurs innovants et créatifs, startupers, experts, étudiants seront accueillis dans ce nouvel espace qui pourra s'ouvrir au public à l'occasion d'événements particuliers.



La Générale - Matthieu Buisson

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Sers.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à :

- Lama (Strasbourg) architectes ;
- SERUE BET tous corps d'état
- ESP Acoustique

L'aménagement urbain et paysager

La cour intérieure de la manufacture d'environ 6 000 m² porte des enjeux majeurs en termes d'usage et d'attractivité du lieu.

La cour, qui sera ouverte sur le quartier et la ville, vise à permettre des interactions riches et quotidiennes entre les usagers de la manufacture, les riverains et les passants. Les circulations intérieures permettront une fluidité de passage et une continuité avec les autres espaces publics qui ont été ou seront aménagés : quai des Bateliers, rue Munch avec la placette « Pont aux Chats », rue de la Manufacture, rue de l'Académie et le campus universitaire.

L'accès diurne et nocturne en fera un lieu d'échanges et de détente.

Un soin tout particulier a été porté sur le choix des matériaux et la préservation des trois arbres remarquables que constituent le hêtre rouge et les deux magnolias.

Les travaux se dérouleront au fur et à mesure de l'ouverture des établissements à partir de l'automne 2020.



plan d'avant projet février 2019



Exemples de revêtements

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Sers.

La maîtrise d'œuvre a été confiée à :

- LINDER PAYSAGE architectes paysagistes ;
- LOLLIER Ingénierie BET VRD
- OSMOZE Signalétique
- ESP Acoustique

A propos de la Région Grand Est

Ce site regroupera plusieurs établissements de l'écosystème régional associant l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation. La [Région Grand Est](#) participe activement à la structuration de cet écosystème dans une logique de valorisation et de transfert vers le monde économique. Ainsi, avec une politique start-ups ambitieuse, au budget de 10 M€ par an, elle soutient le plan d'actions de l'incubateur SEMIA à hauteur de 450 000 €.

Dans le cadre de sa politique novatrice et volontaire en faveur de l'enseignement supérieur pour l'accompagner dans son internationalisation et le renforcement des liens avec le monde économique, la Région a consacré avec ses Pactes Ingénieurs et Grandes Écoles du Grand Est plus de 11 M€ en 5 ans à la cinquantaine d'établissements présents sur le territoire. Ainsi, pour les trois établissements concernés par le projet de la Manufacture, c'est près de 900 000 € qui ont été attribués à des projets. Enfin, il est à noter l'intégration à ce projet de l'une des équipes du laboratoire ICube, permettant ainsi de rapprocher recherche et formation autour du domaine de la mécanique des fluides.