

## Une offre habitat élargie

Dans un contexte social et économique en constant mouvement et face à un cadre législatif qui impacte fortement le secteur du logement social (loi Elan, Loi de Finances, ...), Habitats de Haute-Alsace a fait le choix d'être proactif et tourné vers l'avenir pour poursuivre sa mission d'intérêt général au service du logement aidé sur le Haut-Rhin.

Fort d'une expérience de plus de 90 ans en matière de construction, l'Office a ainsi décidé d'élargir son offre d'habitat en développant des programmes immobiliers neufs en accession sociale à la propriété. L'objectif est de produire 20 à 30 logements par an, en individuel ou en petits collectifs. Comme vous le découvrirez à la lecture de ce numéro, les premiers programmes sortiront de terre à Biesheim et Staffelfelden cette année.

Générateur de ressources nouvelles totalement réinvesties en soutien du logement social, cette activité répond également à une attente forte des communes et de bon nombre de ménages haut-rhinois qui souhaitent se constituer un patrimoine.

Accompagner les évolutions sociétales, innover et s'adapter est notre mot d'ordre depuis notre création en 1927. Les années à venir nous imposeront de relever collectivement d'immenses défis : transition écologique, vieillissement de la population, accompagnement des plus fragiles, bien-vivre ensemble et le tout dans un contexte économique toujours plus contraint.

Habitats de Haute-Alsace a l'expérience et les compétences pour vous accompagner dans vos projets. Nous serons à vos côtés pour relever ensemble les défis à venir et construire l'avenir de nos concitoyens.



Catherine Rapp,  
Présidente d'Habitats de Haute-Alsace

## DOSSIER

• Pages 4 et 5

**STAFFELFELDEN**  
un projet  
de lotissement  
sur-mesure



© Well-Being.com



P.2 : L'Office partenaire  
du Lafa City Tour à Illzach



P.3 : Les HLM, une chance  
pour la France, une chance  
pour l'Alsace



P.6 : Biesheim :  
8 Duplex-Jardin®  
en accession à la propriété

## L'Office partenaire du Lafa City Tour à Illzach

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, Habitats de Haute-Alsace s'est associé à l'opération Lafa City Tour organisée par le District d'Alsace de Football le 15 avril dernier au stade de la Doller à Illzach. Une après-midi dédiée au ballon rond qui a rassemblé plus d'une quarantaine d'enfants.



© Photo Philippe Bergdoll



© Photo Philippe Bergdoll

Le Lafa City Tour est une tournée en dix étapes des city-stades alsaciens à destination des jeunes de quartiers urbains. Habitats de Haute-Alsace a souhaité soutenir cette opération placée sous le signe du sport et de la convivialité en s'associant à l'étape d'Illzach, où l'Office gère plus de 400 logements. « Nous avons à cœur de soutenir de type d'initiative, qui participent activement au bien-être ensemble au sein de nos résidences et qui permettent d'allier animations sportives, partage et convivialité. » explique Guillaume Couturier, Directeur Général de l'Office. Car la seule pratique du football n'est évidemment pas la seule finalité de l'opération, qui véhicule également des valeurs de solidarité, de citoyenneté, d'ouverture et d'insertion. Animés par des jeunes volontaires en mission de service civique au sein du District d'Alsace, le Lafa City Tour permet aux enfants de tester leurs connaissances et de confronter leurs points de vue autour de la culture foot, de l'arbitrage, du fair-play, de l'environnement, de l'engagement citoyen, et de la santé, le tout sous forme de jeux ludiques.

→ Plus d'informations sur l'opération sur le site internet du District d'Alsace de Football : <https://lafa.fff.fr>

## Déploiement de la fibre optique : 25 % des résidences raccordées !



© AdobeStock

Dans le cadre du plan Très Haut Débit porté par la Région Grand Est et le Conseil départemental du Haut-Rhin, Habitats de Haute-Alsace a entrepris le raccordement à la fibre optique de l'ensemble de son patrimoine. Objectif : que tous les locataires puissent être connectés à l'Internet très haut débit d'ici 2022, comme le prévoit le plan régional, en commençant par les communes les moins bien desservies en débit Internet !

Avec un patrimoine de près de 400 résidences, réparties sur 110 communes, le chantier de déploiement de la fibre optique est un enjeu de taille pour Habitats de Haute-Alsace et ses locataires. A ce jour, 25 % des résidences sont d'ores et déjà raccordées à la fibre optique, sur plus de 30 communes. ■

## Les HLM, une chance pour la France, une chance pour l'Alsace

Dans le cadre du Grand débat national, lancé en janvier dernier par le président de la République, Habitats de Haute-Alsace s'associe à l'Union Sociale pour l'Habitat pour rappeler le rôle essentiel des organismes HLM en faveur du pouvoir d'achat des Français, mais également en faveur de l'activité économique des territoires.

Qualité de vie, pouvoir d'achat, transport, équilibre des territoires, accès à l'emploi, éducation, santé : le logement façonne nos vies, nos villes, nos quartiers, nos campagnes.

Bien de première nécessité, il nécessite une intervention publique forte pour offrir à chacune et à chacun la possibilité de réaliser un parcours résidentiel en rapport avec ses besoins, et en particulier pour permettre aux ménages aux revenus modestes d'accéder à un logement de qualité. C'est la noble mission des organismes HLM, qui logent aujourd'hui **11 millions de personnes** sur tout le territoire national (19 000 personnes pour Habitats de Haute-Alsace). Des personnes aux profils variés : jeunes couples, étudiants, retraités, familles monoparentales... Car vivre en HLM n'est en effet pas une exception : **un Français sur deux vit ou a vécu en HLM.**

### Un outil de pouvoir d'achat

En proposant des loyers plus faibles que ceux du marché privé, le logement social permet aux personnes les plus modestes de se loger décemment. En moyenne, au niveau national et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social bénéficient d'un prix du loyer **40%** inférieur au prix du marché privé. Cet écart est variable selon les territoires, il est plus marqué dans les zones où il est plus difficile de se loger. L'économie globale de pouvoir d'achat permise par les HLM a été estimée à environ 200€ par mois. Le parc social a aussi un rôle déterminant dans la mixité sociale des territoires en permettant aux ménages les plus modestes de se loger dans des zones où ils seraient exclus par le niveau des loyers du marché.



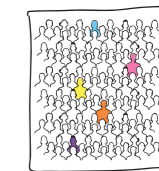
© AdobeStock



1 français sur 2 vit ou a vécu en Hlm



Environ 200€ de pouvoir d'achat en plus pour les locataires du parc Hlm.



150 000 emplois directs dans le BTP

### Des moteurs de l'économie locale créateurs d'emplois

Les organismes HLM sont également acteurs de l'économie des territoires. En 2017, ils ont investi **17 milliards** d'euros, induisant **150 000 emplois** directs dans le secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité. En Alsace, la construction de logements sociaux représente chaque année une dépense de plus de **340 millions d'euros**. Cela génère environ **2 700 emplois** par an dans le BTP et chez les artisans. De son côté, Habitats de Haute-Alsace a investi **36 millions d'euros** en 2018 dans le cadre de marchés publics et une large majorité des investissements a été réalisée au profit d'entreprises haut-rhinoises. Habitats de Haute-Alsace, n'est pas une entreprise comme les autres. Son chiffre d'affaires, constitué en quasi totalité par les loyers des locataires sert l'intérêt général en étant en grande partie réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux et dans la réhabilitation du patrimoine ancien. ■

### [SONDAGE]

#### Logement : ce que pensent les français

**2/3** des Français

estiment que la thématique du logement a été insuffisamment abordée dans le cadre du Grand débat national

**1/3** des Français

sont préoccupés par la question du logement lorsqu'ils pensent à leur situation actuelle

**44%** des locataires du privé

pensent qu'ils pourraient avoir un jour besoin d'un logement social.

**61%** des Français

jugent l'action des pouvoirs publics insatisfaisante dans le domaine du logement.

**54%** des Français

estiment que l'État et les collectivités territoriales devraient investir plus dans le logement.

L'intégralité des résultats de cette enquête est disponible en ligne sur le site de l'Union sociale pour l'habitat ([www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)).

# Staffelfelden : un projet de lotissement sur-mesure

Depuis 1927, Habitats de Haute-Alsace construit et gère des logements dans le département du Haut-Rhin. Ces années d'expérience au service des habitants et du territoire ont permis à l'Office d'acquérir de solides compétences en termes de construction, de rénovation et de gestion locative. Fort de cette histoire et de cette expertise, Habitats de Haute-Alsace propose désormais des logements en accession sociale à la propriété et accompagne les collectivités dans des projets d'aménagement. Un panel de services habitat plus complet, qui permet de répondre aux besoins des communes et des habitants. Exemple à Staffelfelden, où Habitats de Haute-Alsace pilote l'aménagement d'un lotissement de 70 lots, où se côtoieront locatif social et accession à la propriété.

A Staffelfelden, près de Mulhouse, le lotissement L'Orée du Bois s'apprête à sortir de terre. Habitats de Haute-Alsace y proposera 70 logements au total, dont la moitié en location (6 maisons et 30 appartements) et l'autre moitié en accession à la propriété (17 pavillons individuels et 17 lots à bâtir libres de constructeurs).

La Ville et Habitats de Haute-Alsace avaient la volonté commune de favoriser la mixité sociale en proposant un habitat diversifié. « Comme nous étions totalement maître du foncier, nous avons pu construire une offre variée, qui permettait à la commune de combler son manque de logements sociaux mais également d'attirer un public de futurs propriétaires. Plus nous nous situons en amont du projet, plus nous pouvons nous adapter aux besoins des communes. Nous avons l'expérience et le savoir-faire en interne pour répondre à des projets immobiliers divers, répondant aux besoins des territoires et des habitants » souligne Laurent Biehlmann, Directeur des Investissements et du Patrimoine.

## Des compétences à tous les stades d'un projet immobilier

Laurent Biehlmann rappelle aussi qu'Habitats de Haute-Alsace a la capacité de gérer la globalité d'un projet immobilier en faisant appel à des urbanistes, paysagistes, architectes, bureaux d'études, etc. « Nous pouvons également réaliser les études de marché pour calibrer au mieux l'opération en termes de forme architecturale et de destination du bien afin d'être en adéquation avec les budgets des futurs occupants, locataires ou propriétaires », indique-t-il.

## Un engagement sociétal fort

Office public de l'habitat, Habitats de Haute-Alsace n'est cependant pas un promoteur comme les autres. **Le bénéfice des ventes de terrains ou de logements est systématiquement réinvesti dans la réhabilitation du parc locatif et dans la construction de nouveaux logements.**

L'activité d'accession sociale à la propriété permet en effet à l'Office de se constituer de nouvelles ressources dans un contexte économique de plus en plus contraint et de satisfaire une nouvelle clientèle : les primo-accédants. « Toutes les recettes générées par les ventes sont réinjectées dans des projets de construction de nouveaux logements ou dans des projets de réhabilitation, c'est donc une stratégie gagnant-gagnant au service de l'intérêt général et dans laquelle chacun, locataires, accédants à la propriété et collectivités se retrouvent », insiste le Directeur des Investissements et du Patrimoine.

A Staffelfelden, les permis de construire pour les immeubles et les pavillons en accession sociale à la propriété ont été déposés fin 2018. La vente des lots à bâtir a démarré en automne dernier et la moitié d'entre eux a déjà trouvé preneur. Les premières maisons sortiront de terre cet été.

“

*Nous avons l'expérience et le savoir-faire en interne pour répondre à des projets immobiliers divers, répondant aux besoins des territoires et des habitants”*



LA PAROLE À  
**Thierry Belloni,**

Maire de Staffelfelden

## Comment est né ce projet de lotissement ?

Historiquement, ce terrain appartenait à Habitats de Haute-Alsace depuis plus de dix ans. Nous avons une volonté commune d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Cela a pris un peu de temps car nous avons dû réviser le plan local d'urbanisme (PLU) qui datait de 2010, pour le mettre en conformité avec le Grenelle de l'environnement et réfléchir aux extensions futures de notre commune. Il a finalement été approuvé en 2015. Désormais, il est en conformité avec le futur schéma de cohérence territoriale (Scot) de la région mulhousienne. Dès 2015 nous avons travaillé avec Habitats de Haute-Alsace pour urbaniser ensemble ce terrain.

## Quels étaient les souhaits de la commune sur ce projet ?

Notre volonté première était de ne pas construire uniquement des logements sociaux. Cette volonté était partagée par Habitats de Haute-Alsace. Nous étions d'accord pour respecter un équilibre entre logements sociaux, intermédiaires et logements privés. Nous voulions proposer une diversité de logements et de typologies de logement.

## Pourquoi cette exigence ?

Parce que la demande est diverse dans notre commune. Et parce que je pense que la concentration de logements sociaux n'est pas une bonne solution. Quand on parle de mixité sociale, il est nécessaire de l'appliquer à l'urbanisation.

## Quels choix d'aménagements avez-vous privilégiés ?

Comme ce projet se situe en entrée de ville, nous avons choisi d'implanter les trois immeubles collectifs au début du rond-point, comme une image totem de cette entrée de ville. Nous avons aussi privilégié des immeubles intermédiaires en jonction avec l'urbanisation existante, et les maisons individuelles ont été placées au centre du lotissement.

## Comment ces choix ont été discutés ?

Nous avons eu des discussions régulières et fructueuses avec Habitats de Haute-Alsace tant sur le fond que sur la forme. Nous avons également rencontré les architectes et les relations avec Habitats de Haute-Alsace ont été très bonnes. Nous n'avons pas toujours été d'accord mais nous avons toujours été entendu, ce qui est indispensable pour un tel projet. ■

## Biesheim : 8 Duplex-Jardin® en accession à la propriété



Habitats de Haute-Alsace a lancé fin 2018 son premier programme d'accession à la propriété à Biesheim, en partenariat avec le promoteur Carré de l'habitat. Le programme, baptisé « Les Carrés Rosalia » propose à la vente 8 duplex-jardin® prêts à emménager.



Dans cette commune de 2 600 habitants, à 15 km de Colmar, Habitats de Haute-Alsace propose à la vente 8 duplex-jardin® dans le cadre réglementé et sécurisé du PSLA (Prêt Social Location-Accession).

Ce prêt conventionné permet aux ménages à revenus modestes\* de devenir propriétaires via un parcours sécurisé et un accompagnement personnalisé. L'acquisition se déroule en 3 étapes :

1. La réservation du bien : le futur acquéreur choisit le Duplex-Jardin® sur plan. Après acceptation de son dossier de financement, il lui est réservé sans qu'il ait à verser d'acompte.
2. La phase locative : à la fin des travaux, l'acquéreur emménage avec un contrat « location-accession » pouvant aller jusqu'à 18 mois. Durant cette période, il verse une redevance à Habitats de Haute-Alsace, qui comprend un loyer et une épargne, qui lui permettra de constituer tout ou partie de son apport personnel.
3. Le transfert de propriété : entre 9 et 18 mois après son entrée dans le logement, l'acquéreur peut lever l'option location-accession et devenir propriétaire.

### Des avantages pour les acquéreurs et pour les communes

Le PSLA offre de nombreux avantages pour les acquéreurs : un taux de TVA à 5,5%, aucun frais d'agence et une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. De plus, l'accession est sécurisée grâce à une garantie de rachat et de relogement par l'Office en cas d'événement exceptionnel ou d'accident de la vie.

### #LoiElan

Autre avantage, pour les communes cette fois : les logements occupés dans le cadre du PSLA sont comptabilisés comme logements sociaux pendant une durée de dix ans après leur vente. Ce dispositif de la loi Elan votée en 2018 offre la possibilité aux communes en déficit de logements sociaux de rattraper leur retard en proposant un autre produit que du locatif social.

### Une maison à moins de 185 000 euros

À Biesheim, la commercialisation des 8 Duplex-Jardin® a démarré fin 2018. Les biens à acquérir sont vendus à partir de 184 600 euros TTC. Chaque Duplex-Jardin®, vendu en « prêt à emménager », comprend un étage avec trois chambres et une salle de bains, une terrasse, un jardin privatif, un garage et une place de parking.

Pour cette opération, Habitats de Haute-Alsace s'est associé avec le promoteur alsacien Carré de l'Habitat qui propose également 8 Duplex-Jardin® sur le même terrain, mais vendus en « prêt à décorer » et en accession classique. « Pour ce programme de construction à Biesheim, nous avons trouvé une forme de complémentarité avec Carré de l'Habitat, en mêlant sur une même opération accession sociale à la propriété et accession classique », précise Laurent Biehlmann, Directeur des Investissements et du Patrimoine.

D'autres programmes d'accession sociale à la propriété pilotés par Habitats de Haute-Alsace sont en cours à Staffelfelden (cf p.4-5) et à Horbourg-Wihr.

\* La location-accession à la propriété s'adresse aux personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond fixé par le législateur.



## ALGOLSHEIM

Réhabilitation  
Résidence Grand Rue

- **Livraison** : mai 2018
- **Composition** : 19 logements du F2 au F4
- **Loyers** : de 304€ (F2) à 541€ (F4)

Dans la continuité de son plan de réhabilitation thermique, Habitats de Haute-Alsace a procédé à des travaux d'isolation de ce bâtiment construit dans les années 80 : isolation thermique par l'extérieur, isolation des combles et rénovation des murs en ossature bois. Les portes d'entrée ont également été remplacées pour améliorer l'isolation et la sécurité. Les garde-corps des escaliers et des balcons ont été remplacés, les garages et portes de garages ont été repeintes apportant une belle touche de couleur à l'ensemble de la résidence. ■ Investissement : 755 000€



## BLOTZHEIM

Neuf  
Résidence Seniors Amélie

- **Livraison** : novembre 2018
- **Composition** : 10 F2 et 10 F3
- **Loyers** : de 320€ (F2) à 437€ (F3)

Implantée dans un tout nouveau quartier de la commune, la résidence Seniors Amélie à Blotzheim est idéalement située à proximité de nombreux commerces et services. Une attention particulière a été portée à la disposition des pièces et à la facilité d'utilisation des équipements. Chaque logement est adapté pour favoriser la mobilité : douche de plain-pied avec barre de maintien, WC rehaussés, accès à la terrasse facilité, volets roulants électriques,... Un ascenseur dessert les trois étages du bâtiment. 20 places de parking ont été aménagées pour les résidents. Livré en novembre 2018, le bâtiment a accueilli ses locataires dès le mois suivant. La résidence Amélie est la 23e résidence Seniors d'Habitats de Haute-Alsace livrée sur le département. L'Office répond ainsi aux attentes des collectivités locales qui souhaitent disposer d'une offre habitat spécifiquement dédiée et adaptée aux aînés. ■ Investissement : 2,4 M€



## GUEBWILLER

Réhabilitation  
Résidence Breilmatt

- **Livraison** : novembre 2018
- **Composition** : 88 logements du F1 au F5
- **Loyers** : de 218€ (F1) à 440€ (F5)

C'est un tout nouveau visage qu'offre aujourd'hui le Quartier de la Breilmatt suite à une réhabilitation BBC de grande ampleur achevée en novembre 2018, après 16 mois de travaux. Dans cette résidence de 88 logements, typique des années 70 et qui ne disposait pas de mode de chauffage, les travaux de réhabilitation étaient fortement attendus par les locataires. Travaux d'isolation, remplacement des fenêtres et des portes fenêtres, installation d'une chaufferie gaz centralisée, remise en peinture des salles de bain, des WC et des cages d'escalier, mise aux normes de la sécurité incendie, ... les travaux ont été nombreux et ont permis d'obtenir le label Effinergie Rénovation, attestant de la performance thermique du bâtiment après réhabilitation. Une attention particulière a été également portée aux aménagements extérieurs (stationnement, aménagements paysagers, circulation piétonne,...) qui ont grandement participé à redonner une nouvelle jeunesse à tout le quartier. ■ Investissement : 4,2 M€

## Les opérations en cours

- ▲ Construction neuve
- Acquisition-amélioration
- Réhabilitation

### ALTKIRCH

■ Résidence St Morand / Dunant  
148 logements  
Livraison : Décembre 2020

### BALDERSHEIM

■ Résidence Les Alouettes  
36 logements  
Livraison : Janvier 2020

### FESSENHEIM

▲ Résidence seniors Dîmière  
12 logements  
Livraison : Novembre 2019

### GUEBWILLER

■ Résidence Arquebusiers  
30 logements  
Livraison : Août 2019

### HUNINGUE

■ Résidence Blanchard  
24 logements  
Livraison : Août 2019

### ILLZACH

■ Résidence seniors Mon Repos  
32 logements  
Livraison : Novembre 2019

### ILLFURTH

■ Résidence Autonomie St Brice  
62 logements  
Livraison : Avril 2020

### OSTHEIM

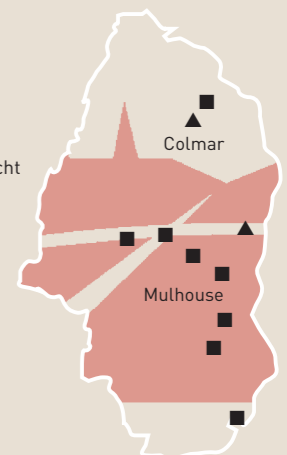
■ Résidence rue des Ecoles  
24 logements  
Livraison : Mars 2020

### WINTZENHEIM

▲ Résidence Acker  
29 logements  
Livraison : Juin 2020

### WITTENHEIM

■ Résidence Forêt Schlucht Loucheur  
101 logements  
Livraison : Juillet 2019

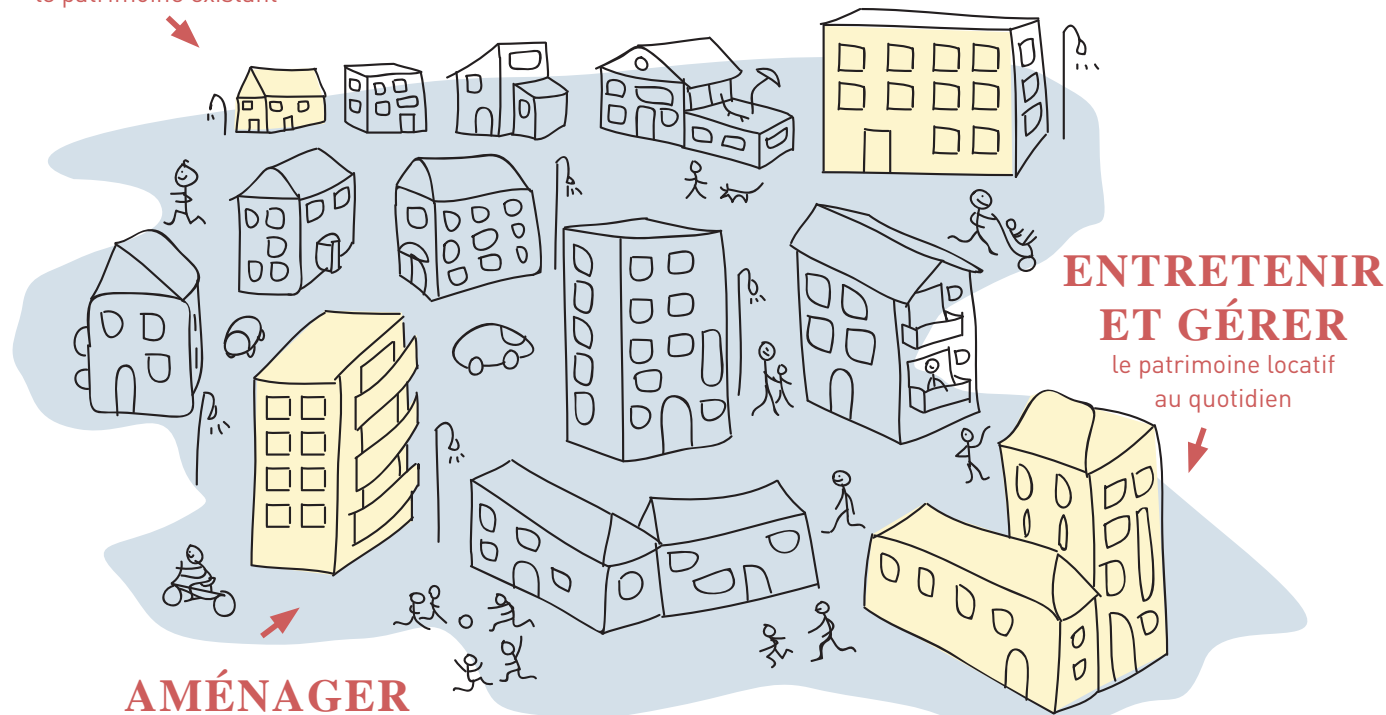


## CONSTRUIRE

un habitat diversifié et adapté aux besoins des populations :  
locatif, accession à la propriété, résidences Seniors, ...

## RÉHABILITER

le patrimoine existant



## ENTRETIENIR ET GÉRER

le patrimoine locatif  
au quotidien

## AMÉNAGER

le foncier et favoriser  
le développement des territoires



**Habitats**  
de Haute-Alsace

# Des équipes au service des collectivités locales

Créé par le Conseil départemental du Haut-Rhin en 1927,  
Habitats de Haute-Alsace est le partenaire naturel des collectivités locales.  
Les 150 collaborateurs de l'Office travaillent chaque jour pour répondre efficacement  
à leurs attentes en termes de construction, d'amélioration du patrimoine,  
d'aménagement du foncier et de gestion du parc locatif.

**HABITATS DE HAUTE-ALSACE**

73 rue de Morat • BP 10049 • 68001 COLMAR Cedex • Tél. : 03 89 22 93 00 • [contact@hha.fr](mailto:contact@hha.fr)

[www.hha.fr](http://www.hha.fr)

