

## Maîtriser notre avenir



Cette année est marquée par de profonds bouleversements pour les organismes Hlm. Bouleversements tout d'abord de notre modèle économique avec la loi de Finances 2018 qui va nous priver de plus de 2 millions d'euros de recettes dans le cadre de la lutte contre les déficits publics menée par l'Etat. Bouleversements ensuite avec la future loi ELAN actuellement en cours de discussion au Parlement qui va nous obliger à des rapprochements inter-bailleurs à l'échéance 2021.

Face à ces évolutions structurelles et pour maintenir une politique patrimoniale ambitieuse au service des clients-locataires et des collectivités locales, il est essentiel pour Habitats de Haute-Alsace d'être proactif afin d'assurer la maîtrise de son avenir.

Pour ce faire, nous misons notamment sur la diversification de nos activités avec le développement de l'accession sociale à la propriété, qui nous permettra de dégager de nouvelles ressources tout en favorisant le parcours résidentiel de nos locataires.

En parallèle, et afin d'anticiper la mise en œuvre de la loi ELAN, nous avons pris attache avec les organismes Hlm de la région afin de trouver le ou les partenaire(s) avec qui nous pourrions nous rapprocher pour atteindre le seuil des 15 000 logements exigé par la loi. En lien avec le Conseil départemental, notre objectif final est de trouver les modalités d'un rapprochement stratégique où chacun s'y retrouve : salariés, clients-locataires et partenaires.

Enfin, je profite de cet éditto pour remercier chaleureusement Bernard Otter, qui après 23 années passées à la tête de l'Office a décidé de faire valoir ses droits à la retraite. Si l'Office est aujourd'hui le premier bailleur social départemental avec une présence sur plus de 110 communes, c'est en grande partie grâce à lui. Depuis le 1<sup>er</sup> juin, Guillaume Couturier a pris le relais au poste de Directeur Général de l'Office. Auparavant Secrétaire Général de l'Office pendant 13 ans, il connaît bien la «maison», ses enjeux et ses partenaires pour permettre à Habitats de Haute-Alsace de rester un acteur majeur du logement aidé sur le Haut-Rhin.

Catherine Rapp,  
Présidente d'Habitats de Haute-Alsace



**ENGAGEMENT  
DE SERVICE**  
**QUALIBAIL**  
REF. 113  
AFNOR CERTIFICATION

[www.afnor.org](http://www.afnor.org)

## DOSSIER

● Pages 4 et 5  
Habitats de  
Haute-Alsace  
certifié  
**QUALIBAIL®** :  
la reconnaissance  
d'un engagement  
de longue date !



**P.2 : Guillaume Couturier,  
nouveau Directeur Général**



**P.3 : HHA partenaire  
de l'opération  
«Les Couloirs du BTP»**



**P.7 : Développement  
de l'accession sociale  
à la propriété**

## Guillaume Couturier, nouveau Directeur Général d'Habitats de Haute-Alsace



A 48 ans, Guillaume Couturier vient d'être nommé Directeur Général d'Habitats de Haute-Alsace, succédant à Bernard Otter, qui fera prochainement valoir ses droits à la retraite. Secrétaire Général de l'Office depuis 2005, Guillaume Couturier prend donc les rênes d'un Office qu'il connaît parfaitement et qu'il a déjà largement contribué à faire grandir. Rencontre.

### Pouvez-vous nous en dire plus sur votre parcours ?

**GC :** Après des études en droit public, j'ai dans un premier temps été Secrétaire de mairie puis Directeur de l'Office de Sainte-Marie-aux-Mines pendant

dix ans. J'ai ensuite intégré Habitats de Haute-Alsace en 2005 en tant que Secrétaire Général et collaborateur direct de Bernard Otter. Le secteur du logement social est donc un secteur que je connais très bien, que j'ai vu évoluer et dont je perçois nettement les enjeux, tant à l'échelle départementale (attentes des collectivités locales et des demandeurs de logement) qu'à l'échelle nationale avec les évolutions législatives à venir qui impacteront en profondeur notre organisation. Après avoir accompagné Bernard Otter durant 13 ans, je remercie notre Présidente et le Conseil d'Administration de l'Office de m'avoir accordé leur confiance pour poursuivre le développement d'Habitats de Haute-Alsace dans un contexte en pleine évolution.

### Comment allez-vous diriger Habitats de Haute-Alsace ?

**GC :** En lien direct avec le Conseil d'Administration de l'Office et dans la continuité de la démarche engagée par Bernard Otter, je veillerai à la mise en œuvre des décisions stratégiques en accompagnant les 140 collaborateurs de l'Office. Nous devons à la fois répondre aux attentes de nos salariés, de nos clients-locataires et collectivités partenaires tout en veillant à l'équilibre économique de l'Office. Pour cela, il s'agira pour moi d'anticiper et d'accompagner le changement à tous les niveaux, tout en préservant un climat de confiance. Je me vois comme un chef d'orchestre et je vais continuer à encourager un management participatif et collaboratif. Nous devons être de plus en plus réactifs, souples et efficaces car tout évolue très vite dans nos métiers, il est donc essentiel d'accompagner les équipes en interne pour que chacun puisse s'épanouir dans son quotidien professionnel tout en faisant grandir Habitats de Haute-Alsace.

### Quelles seront les priorités à venir ?

**GC :** La qualité de service, la réhabilitation de notre patrimoine ancien, la construction de nouveaux logements dans les communes en déficit de logements sociaux et le développement de l'accession sociale à la propriété seront les priorités d'Habitats de Haute-Alsace dans les années à venir. La récente loi Egalité et Citoyenneté nous demande également de renforcer l'accueil des ménages les plus fragiles, ce à quoi nous nous étions engagés déjà depuis plusieurs années, en mettant notamment en place

un service d'accompagnement social destiné à nos locataires en difficultés. La transition numérique doit également constituer un de nos axes de développement prioritaire. Enfin, nous poursuivons notre engagement dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises initiée en 2014. La RSE, c'est à la fois une éthique, une démarche et une méthode de travail. C'est donc un puissant levier d'amélioration de notre fonctionnement, de nos relations avec nos parties prenantes et de notre performance globale.

### La loi de finances 2018 a déjà fortement impacté l'Office et la future loi ELAN qui sera votée cette année bousculera tout le secteur du logement social, comment voyez-vous le développement de l'Office dans ce contexte ?

**GC :** Effectivement, en instaurant notamment une Réduction de Loyer de Solidarité pour les locataires du parc social, la Loi de Finances 2018 impacte considérablement les finances de l'Office, par une baisse de recettes de l'ordre de 2 millions d'euros pour l'année 2018. Notre chiffre d'affaire est donc impacté de 8% mais les charges restent les mêmes : salaires, contrats, remboursements d'emprunts, ... C'est l'activité patrimoniale qui supportera en grande partie cette réduction budgétaire avec une baisse de la construction neuve et de la réhabilitation. Le programme de rénovation des cages d'escalier a par exemple été suspendu, même si notre objectif est bien de limiter au maximum l'impact sur le confort de nos locataires et de continuer à entretenir et à réhabiliter notre patrimoine avec un haut niveau d'exigence.

Concernant le projet de loi ELAN, celui-ci prévoit notamment une réorganisation du tissu des organismes Hlm à échéance 2021 et des regroupements pour les organismes gérant moins de 15 000 logements. Avec 9 200 logements, l'Office est concerné par ce mouvement de concentration, nous avons donc pris les devants pour nous rapprocher d'autres bailleurs alsaciens. L'enjeu sera de trouver les meilleures alliances, en concertation avec le Conseil départemental, notre collectivité de rattachement.

Pour Habitats de Haute-Alsace, l'enjeu sera de préserver son identité territoriale et sa proximité avec l'ensemble des bassins de vie du département. ■

## HHA partenaire de l'opération « Les Coulisses du BTP »



Dans le cadre de son partenariat avec l'antenne haut-rhinoise de la Fédération Française du Bâtiment, Habitats de Haute-Alsace a participé en octobre dernier à la 15e édition des « Coulisses du Bâtiment », événement national destiné à promouvoir et à valoriser les métiers du BTP.

Pour cette édition 2017, le chantier de construction de la résidence du « Le Clos de l'III » à Horbourg-Wihr a été sélectionné. Cette résidence de 25 logements, alors en phase de second-œuvre, a été ouverte au grand public pour l'occasion et ce sont plus de 350 visiteurs, qui ont pu visiter ce chantier le temps d'une journée. Véritable journée portes ouvertes, l'opération les « Coulisses du Bâtiment » a pour objectif de faire découvrir le secteur et les métiers du Bâtiment de façon originale et d'inciter les jeunes à s'orienter vers ce secteur

d'activité créateur d'emplois. L'ouverture au grand public du chantier d'Horbourg-Wihr a permis de créer des temps privilégiés d'échanges et de dialogue, avec des collégiens, mais également avec des demandeurs d'emploi et des personnes en formation à l'Afpa. Les visiteurs ont pu être en relation directe avec les artisans en activité sur le chantier (peintres, carreleurs, installateurs sanitaires, électriciens, poseurs de revêtements de sols, plâtriers) avec les responsables d'Habitats de Haute-Alsace en charge de ce chantier. Une palette de métiers très différents, démontrant la richesse d'un secteur d'activité où se mêlent savoirs traditionnels et innovation. De quoi faire naître des vocations !



### LA PAROLE À Etienne BARILLEY,

Président de la Fédération du Bâtiment  
et des Travaux Publics du Haut-Rhin

### Pouvez-vous en quelques mots revenir sur le partenariat établi entre votre Fédération et Habitats de Haute-Alsace ?

**EB :** Le rôle de notre Fédération est d'être un véritable porte-parole du secteur du BTP, nous devons assurer la défense des intérêts de notre profession auprès de l'Administration, des Pouvoirs Publics, des décideurs économiques et des acteurs de la construction. Notre fédération est composée d'un conseil d'administration et de 8 collaborateurs permanents qui se mobilisent au quotidien pour faciliter la vie de ses adhérents en les soutenant autour de plusieurs thématiques clés : la formation, l'accompagnement technique, normatif et juridique, le conseil mais aussi la représentation des entreprises vis-à-vis du législateur et des Pouvoirs Publics. Ce dernier point rejoint la collaboration établie avec Habitats de Haute-Alsace, qui est l'un de nos donneurs d'ordre. Ensemble, nous avons souhaité construire une charte de bonnes pratiques sur la commande publique, engageante pour les deux parties. Cette charte est gage de qualité pour le donneur d'ordre et les professionnels adhérents de notre fédération, elle est la garantie de projets bien menés. Il nous a fallu une bonne année de travail avec les équipes d'Habitats

de Haute-Alsace pour construire ce beau partenariat qui s'inscrit dans l'intérêt du tissu économique local. Ce type d'engagement est une première pour notre Fédération.

### Votre perception de l'opération « Les Coulisses du Bâtiment » ?

**EB :** Pour nous, l'objectif de cette journée annuelle est de rendre les métiers du bâtiment attrayant pour la jeunesse, nous devons absolument redorer l'image du BTP. Mais pour organiser ce type d'événement, il y a aussi un défi de taille : sécuriser le chantier. Maître d'œuvre, d'ouvrage et entreprises présentes doivent donc travailler de concert pour la réussite d'une telle journée. Un grand merci à Habitats de Haute-Alsace d'avoir joué le jeu ! L'ouverture au public du chantier d'Horbourg-Wihr prouve une nouvelle fois le succès de notre collaboration !

### Les jeunes sont la cible phare des « Coulisses du Bâtiment » ?

**EB :** Oui clairement, car les jeunes sont l'avenir du BTP. Il y a un vrai besoin de personnel dans nos métiers à tous les échelons, du manœuvre à l'ingénieur. De plus, le Bâtiment offre de réelles perspectives d'évolution du CAP à Bac+2, du CFA jusqu'à l'école d'ingénieur. Pour les « Coulisses du Bâtiment », le mot d'ordre est « place au dialogue » avec tous les intervenants présents sur le chantier. Par le biais de cet événement, nous souhaitons montrer la vraie vie du BTP, la diversité et beauté de nos métiers, loin des préjugés de pénibilité au travail qui nous collent encore à la peau... Les possibilités sont vastes et les avantages certains : le secteur du BTP est celui qui rémunère le mieux ses apprentis tout en leur faisant bénéficier d'une couverture sociale et d'une caisse de congés payés.

→ Plus d'infos sur [www.federationbtp68.fr](http://www.federationbtp68.fr)

# Habitats de Haute-Alsace certifié QUALIBAIL® : la reconnaissance d'un engagement de longue date !



Dix ans après la mise en place d'une première Charte Qualité de Service, Habitats de Haute-Alsace a obtenu en novembre dernier la certification QUALIBAIL® pour ses activités de gestion locative.

Une belle reconnaissance pour l'Office, qui devient ainsi le 1<sup>er</sup> bailleur HLM alsacien à obtenir ce label et qui entend ainsi confirmer sa démarche d'amélioration constante des services apportés à ses locataires. Retour sur 10 années d'engagement pour la qualité de service avec Michaël Philibert, Responsable Qualité de Service et Maintenance.

## 2007 : une 1<sup>ère</sup> Charte qualité de service

La démarche qualité de service d'Habitats de Haute-Alsace est née en 2007 avec la mise en place d'une première Charte construite en interne, qui prévoyait une série de 8 engagements concrets. Cette charte a constitué pendant dix ans la pierre angulaire de la démarche qualité de service de l'Office.

«Il est important de comprendre que la culture de la qualité de services chez Habitats de Haute-Alsace a été une démarche progressive. La Charte de Qualité de Service mise en place en 2007 a fait ses preuves, le taux de satisfaction de nos locataires nous le confirmait d'années en années. L'engagement qualité s'est donc progressivement inscrit dans notre ADN et dans notre mode de fonctionnement au quotidien.» précise Michaël Philibert.

## 2014-2016 : le chemin de la certification

En 2014, Habitats de Haute-Alsace a réaffirmé la priorité donnée à la qualité de service au travers un chantier dédié dans son projet d'entreprise.

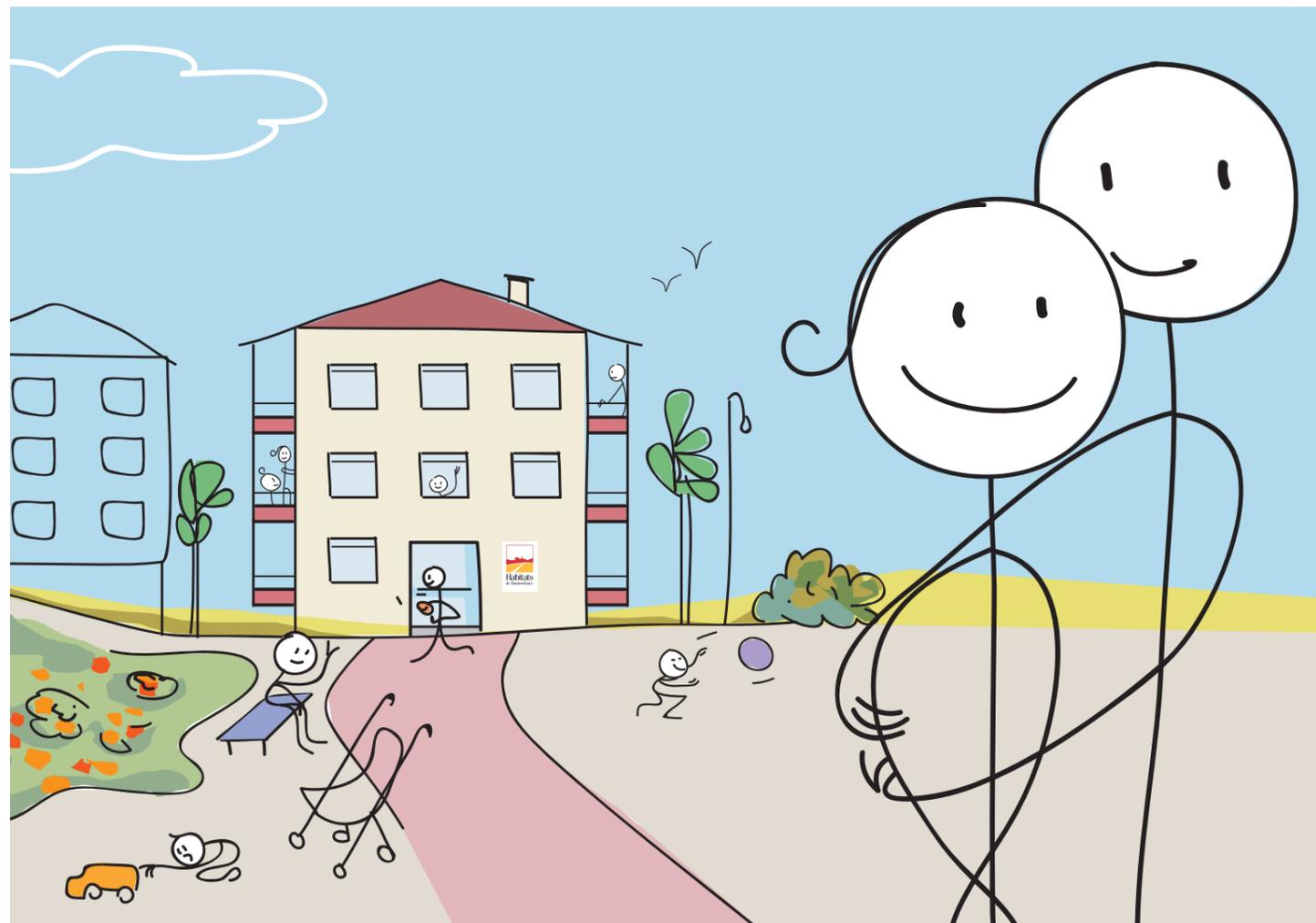
Par ce biais, l'Office s'est ainsi donné encore davantage de moyens pour mener à bien cette ambition stratégique avec l'objectif d'aboutir à une certification. Il a donc fallu se mettre en quête du référentiel le plus adapté. «Nous avons le choix entre plusieurs certifications et notre choix

s'est finalement porté vers QUALIBAIL®, car ce référentiel est le plus exigeant et adapté à nos pratiques. Fin 2015, des groupes de travail se sont mis à «dis-séquer» le référentiel et à l'appliquer à notre démarche qualité de service existante, pour voir ce qu'il fallait adapter. Finalement, nous étions déjà proches des engagements exigés dans QUALIBAIL®, mais il a fallu malgré tout opérer quelques ajustements et accompagner la démarche en interne par des actions de formation.»

2016 a été l'année test, Habitat de Haute-Alsace se mettant en «mode QUALIBAIL®» sans pour autant être certifié. «Le but de la manœuvre était de nous immerger en conditions réelles, car l'organisme certificateur veut voir un système fonctionnel et déjà rôdé. En octobre 2017, l'AFNOR a analysé notre système et notre organisation». C'est à l'issue de cet audit qu'Habitats de Haute-Alsace a décroché officiellement la certification QUALIBAIL®. «Le label QUALIBAIL® est une précieuse reconnaissance, qui valide et valorise le travail que nous accomplissons déjà depuis de nombreuses années» se félicite Michaël Philibert.

Véritable outil de management de la qualité, le label QUALIBAIL® est accessible à tous les organismes bailleurs et regroupe 6 engagements concrets et des dispositions d'organisation, de suivi et de pilotage qui garantissent aux locataires un service de qualité. «Avec 6 engagements et 28 sous-engagements, à tous les stades de la vie du locataire, le référentiel QUALIBAIL® garantit une haute qualité des prestations

apportées par Habitats de Haute-Alsace » souligne Michaël Philibert.



apportées par Habitats de Haute-Alsace » souligne Michaël Philibert.

## Des engagements suivis de près

La certification QUALIBAIL® impose deux contrôles par an : un audit de suivi et un audit à blanc. Un système de management de la qualité permettant de produire des indicateurs de suivi, incontournables pour justifier les résultats a donc été mis en place. «L'un des engagements QUALIBAIL® est par exemple d'accuser réception sous 8 jours d'une demande de logement. Nous devons donc vérifier que tout est fait dans les règles de l'art, et si ce n'est

pas le cas, de mettre en place des actions correctives. Nos 4 agences de proximité nous remontent beaucoup d'informations qui nous permettent de produire des indicateurs mensuels. La certification QUALIBAIL® nous amène à raisonner en termes d'engagements mais aussi, et c'est la nouveauté pour nous, en termes de résultats. L'objectif est de pouvoir nous mesurer de façon continue afin de nous assurer en permanence que nous maîtrisons correctement nos engagements. Nos résultats sont régulièrement examinés par un Comité de Pilotage qui fixe les objectifs pour améliorer notre niveau de service rendu. C'est le concept de l'amélioration continue et c'est un travail qui impose la mobilisation permanente de tous les collaborateurs

de l'Office, car la qualité de service est un thème totalement transversal...» explique Michaël Philibert pour conclure.

La synthèse des résultats des engagements de service pour l'année 2017 ainsi que les axes d'amélioration prioritaires pour la période 2018-2020 ont été publiés et mis en ligne sur le site internet de l'Office. Des résultats communiqués en toute transparence et qui permettront de s'engager plus avant dans une démarche d'amélioration continue, en concertation avec les représentants des locataires.

## Les 6 engagements du référentiel QUALIBAIL®

- 1. Orienter** le candidat locataire à chaque étape de sa demande de logement
- 2. Faciliter** l'emménagement du locataire, agir pour son confort et sa sécurité
- 3. Assurer** le bon déroulement de la location
- 4. Traiter** les demandes d'intervention technique
- 5. Informer** et évaluer les interventions effectuées chez le locataire
- 6. Accompagner** le locataire dans son parcours résidentiel

© Illustration mille dimanche.fr

## → En savoir plus sur la certification QUALIBAIL®

**Michaël Philibert**  
Responsable Qualité de service et maintenance  
03 89 22 93 55  
michael.philibert@hha.fr

## Réhabilitation passive de la résidence Blanchard à Huningue



Menant depuis plusieurs années des réhabilitations BBC certifiées « Effinergie Rénovation », Habitats de Haute-Alsace a fait le choix d'aller plus loin à Huningue, en visant la certification passive « PassivHaus EnerPHit » pour la réhabilitation de la résidence Blanchard. Pour mener à bien ce projet, l'Office a retenu l'agence d'architecture DRLW Architectes. Le chantier de réhabilitation de cette résidence de 24 logements a démarré ce printemps et devrait se poursuivre jusqu'à l'été 2019. La parole à Damien Cordier, architecte en charge du projet chez DRLW Architectes :



### Pouvez-vous faire un état des lieux de ce projet ?

Cette résidence de 24 logements a été construite en 1954 lors de la campagne de reconstruction d'après-guerre. Elle ne possède pas d'isolation et c'est le dernier bâtiment collectif du parc d'Habitats de Haute-Alsace à ne pas disposer d'un système de chauffage

organisé. L'opération de réhabilitation prévue vise donc à aboutir à une baisse drastique des charges énergétiques et à l'accroissement du confort thermique pour les habitants. J'ai vu dans ce projet l'opportunité de faire entrer en résonance l'héritage du passé et la technicité contemporaine en insufflant au bâtiment les qualités dont il manquait.

### Sur quels critères votre agence a-t-elle été sélectionnée pour ce projet ?

Pour ce projet, c'est notre expérience des réhabilitations menées

en site occupé et la qualité des prestations fournies en références qui ont joué en notre faveur. Les presque 40 ans d'expérience de notre agence nous permettent de disposer d'un savoir-faire significatif dans le domaine de la réhabilitation, nous sommes reconnus pour notre capacité à transformer et à redonner une nouvelle vie à des patrimoines anciens.

### Pouvez-vous nous en dire plus sur le concept de réhabilitation passive ?

La réhabilitation « passive » d'un bâtiment va au-delà d'une réhabilitation BBC, cela signifie que le bâtiment aura une très faible consommation énergétique et que la grande majorité des besoins de chauffage sont comblés en hiver par les apports solaires tout en évitant les surchauffes en été. Pour ce projet, nous visons la certification « PassivHaus EnerPHit », qui doit garantir des performances énergétiques équivalentes au label neuf, avec des besoins énergétiques légèrement plus souples (besoins de chauffage inférieur à 25 kWh/m<sup>2</sup>/an).

### Quels choix techniques ont été retenus pour cette réhabilitation ?

Des fenêtres en triple vitrage seront posées et les façades isolées par l'extérieur avec un isolant de 26 cm d'épaisseur. La production d'eau chaude sanitaire se fera grâce à des panneaux solaires disposés sur la toiture et avec un relais gaz en cas de besoin. Une VMC à centrale double flux sera également installée et la dalle basse des combles isolée avec de la ouate de cellulose soufflée et les rampants des combles avec de la laine de roche. Autant de choix techniques innovants qui permettront d'atteindre la performance énergétique passive et aux locataires de faire de considérables économies d'énergies.

### → En savoir plus sur ce programme :

**Jonathan Dangel**

Chargé de Programmes Habitats de Haute-Alsace  
03 88 22 93 27 – jonathan.dangel@hha.fr

pour tester sur le terrain, l'adéquation entre niveau d'ambition environnementale, maîtrise des coûts et capacité des entreprises et équipementiers à satisfaire ces ambitions. Ainsi, 110 projets totalisant près de 3 500 logements sociaux ont été sélectionnés dont 9 en Alsace. Pour Habitats de Haute-Alsace, 2 opérations ont été retenues :

- Résidence passive Villa Nova à Wittenheim (18 logements)
- Résidence seniors Charles à Muhlbach-sur-Munster (7 logements)

Ces projets bénéficieront d'une aide financière par la Caisse des Dépôts et Consignations.

→ Plus d'infos : [www.batiment-energiecarbone.fr](http://www.batiment-energiecarbone.fr)

## Performance énergétique : l'Office lauréat de l'appel à projet E+ C- !



L'État et les acteurs de la construction travaillent actuellement à généraliser la production de bâtiments à énergie positive (E+) et à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie (C-). Pour préparer la RT 2020 qui succédera à la RT 2012, une expérimentation nationale a été lancée fin 2016 au sein du parc social

## Développement de l'accession sociale à la propriété : une stratégie « gagnant – gagnant » !

Fort d'une expérience de plus de 90 ans en matière de construction de logements locatifs, Habitats de Haute-Alsace fait le choix de diversifier ses activités pour développer une offre d'accession sociale à la propriété. Zoom sur cette nouvelle activité, qui tout en favorisant le parcours résidentiel des ménages, permettra de répondre aux attentes des collectivités en proposant une offre mixte d'habitat.



### Qu'est-ce que l'accession sociale à la propriété ?

Il s'agit d'un dispositif permettant aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété dans un cadre sécurisé et réglementé. Dans le neuf, il existe deux formes de contrats d'accession sociale : la VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) et le PSLA (Prêt Social Location-Accession), qui sera privilégié par l'Office. Le PSLA

est un prêt conventionné destiné aux bailleurs sociaux permettant aux ménages aux revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement. La location-accession se déroule en 3 étapes :

**1. La réservation du logement :** le futur acquéreur choisit son logement sur plans. La phase de commercialisation démarre dès que le permis de construire est accordé et se poursuit durant la phase de travaux.

**2. La phase locative :** à l'issue des travaux, l'acquéreur investit les lieux avec un contrat « location-accession » pouvant aller de 9 à 18 mois. Durant cette période, l'acquéreur verse une redevance à Habitats de Haute-Alsace se composant d'un loyer et d'une épargne qui lui permettra de se constituer tout ou partie de son apport personnel lors de l'acquisition.

**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. L'acquisition du logement se fait grâce à l'épargne réalisée durant la phase locative, à l'apport personnel éventuel, au prêt PSLA et aux autres prêts bancaires.

La location-accession s'adresse à tous les ménages disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par le législateur (voir tableau ci-dessous).

Nb de personnes	Plafonds de revenus 2018
1	24 124 €
2	32 169 €
3	37 210 €
4	41 232 €
5 et plus	45 243 €

### Des avantages pour tous !

Ce dispositif « gagnant-gagnant » comporte de nombreux avantages, à commencer pour l'acquéreur qui bénéficie notamment d'un taux de TVA réduit : « si l'on estime un bien immobilier à 200 000 €, le bénéficiaire paiera en réalité 170 000 € grâce à la TVA à 5.5 % ! » explique Laurent Biehlmann, Directeur des Investissements et du Patrimoine. Le client profite également d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans : « une taxe foncière représente l'équivalent d'un mois de loyer, c'est donc une réelle économie pour l'acquéreur... ». La constitution progressive d'un apport personnel pendant la phase locative, l'absence de frais d'agence et une accession sécurisée grâce à une garantie de rachat et de relogement par l'Office en cas d'accident de la vie font également partie des avantages du dispositif pour l'acquéreur. En parallèle, le développement de l'accession sociale à la propriété peut être une nouvelle réponse habitat offerte aux collectivités : « Sur un même terrain, on pourra par exemple faire 30 logements sociaux locatifs et 30 en accession à la propriété. Cela permet notamment de répondre à un objectif de mixité » explique Laurent Biehlmann. Enfin, dans un contexte économique de plus en plus contraint pour les bailleurs sociaux (loi de finances 2018, future loi ELAN, ...), ce dispositif permettra à Habitats de Haute-Alsace de se constituer de nouvelles ressources pour continuer à investir dans la réhabilitation de son parc locatif et dans la construction de nouveaux logements. « Il s'agit véritablement d'un cercle vertueux » se félicite Laurent Biehlmann. Deux opérations sont déjà en cours de montage, la première à Horbourg-Wihr et la seconde à Staufeld, pour un démarrage de la commercialisation envisagé début 2019. Le développement de ce nouveau segment d'activité est envisagé avec un objectif prévisionnel de production de 20 à 30 logements par an.

### Création d'une SCI avec Pierres et Territoires

Pour accompagner le développement de cette nouvelle activité, Habitats de Haute-Alsace s'est rapproché de Pierre & Territoires, structure immobilière spécialisée dans l'accession sociale à la propriété. Les deux structures ont créé une SCI qui portera les projets d'accession et permettra de mettre en commun les compétences de chacun des organismes : juridiques et commerciales pour Pierre & Territoires et maîtrise d'ouvrage pour Habitats de Haute-Alsace.

### → En savoir plus sur le dispositif de l'accession sociale à la propriété ?

**Laurent Biehlmann**  
Directeur des Investissements et du Patrimoine.  
03 89 22 93 20  
laurent.biehlmann@hha.fr



## GUEBWILLER

### Acquisition-amélioration

Résidence Jean Moulin à Guebwiller

- **Livraison** : mars 2018
- **Composition** : 21 logements du F2 au F5
- **Loyers** : de 333€ (F2) à 640€ (F5)

Dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, Habitats de Haute-Alsace a transformé l'ancienne caserne de Gendarmerie de Guebwiller en 21 logements sociaux. Ce bâtiment était composé d'un bâtiment principal construit dans les années 1930 et d'une extension réalisée dans les années 1960. D'importants travaux ont été réalisés pour aboutir à la création des 21 logements : isolation intérieure ou extérieure selon le bâtiment, installation de fenêtres double-vitrage PVC, volets battants bois ou volets roulants PVC et installation d'un chauffage collectif au gaz. Les logements proprement dit ont également tous bénéficiés de finitions neuves du sol au plafond, tout en étant recloisonnés de manière à permettre des aménagements contemporains (cuisines ouvertes sur séjour, création de salles de bain). Une VMC a également été installée dans chaque appartement.

Investissement : 2,5 M€.



## HORBOURG-WIHR

### Neuf

Les Jardins d'Adèle - Rue des Taillis à Horbourg-Wihr

- **Livraison** : octobre 2017
- **Composition** : 6 pavillons F4
- **Loyers** : de 609€ à 637€

Situés au cœur d'un quartier résidentiel de Horbourg-Wihr, les 6 pavillons F4 ont été livrés en octobre 2017. De construction traditionnelle en briques avec toiture terrasse, les pavillons ont été certifiés « Habitat et Environnement Performance ». Les pavillons bénéficient de carrelage au sol sur tout le rez-de-chaussée, d'un sol souple dans les chambres et d'un escalier en bois pour accéder à l'étage. Une chaudière individuelle au gaz a été mise en place pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et des panneaux photovoltaïques installés sur le toit pour produire l'électricité. Chaque pavillon d'une superficie de 82m<sup>2</sup> en moyenne est structuré de la manière suivante : séjour, cuisine, WC, cellier au rez-de-chaussée et 3 chambres à l'étage avec une salle de bain. Chaque logement bénéficie également de deux jardins privés (à l'avant et à l'arrière).

Investissement : 1 M€.



## LUTTERBACH

### Réhabilitation

Résidence rue du Nonnenbruch à Lutterbach

- **Livraison** : juin 2018
- **Composition** : 15 F3 et 9 F4
- **Loyers** : de 316€ (F3) à 358€ (F4)

Pour cette réhabilitation BBC, toute l'enveloppe du bâtiment a été rénovée et l'isolation renforcée : réfection complète de la couverture, isolation thermique par l'extérieur, remplacement des fenêtres avec volets roulants intégrés aux châssis, nouvelle isolation en laine minérale du grenier et révision de l'isolation de la dalle haute du sous-sol. Une chaufferie centralisée a été créée au sous-sol avec deux chaudières au gaz naturel à condensation. Une VMC a été installée dans chaque logement, les salles de bain ainsi que les cages d'escaliers ont été repeintes et pour améliorer la sécurité incendie du bâtiment, un système de désenfumage a été installé dans toutes les cages d'escalier.

Investissement : 1,4 M€.

## Les opérations en cours

▲ Construction neuve ● Acquisition-amélioration ■ Réhabilitation

### BLOTZHEIM

▲ Résidence Seniors «Orée du Bourg»  
20 logements  
Livraison : Octobre 2018

### GUEBWILLER

■ Cité Jardins  
64 logements  
Livraison : Février 2019

### INGERSHEIM

● Résidence Ecole  
7, Quai de la Fecht  
6 logements  
Livraison : Novembre 2018

### MUHLBACH-SUR-MUNSTER

▲ Résidence Seniors « Charles »  
Rue de l'école  
7 pavillons  
Livraison : Août 2018

### OSTHEIM

■ 18-20-22-24 rue des Ecoles  
24 logements  
Livraison : Décembre 2018

### SOULTZ

■ 2-4-6-8-10 rue Winkelstatt  
33 logements  
Livraison : Octobre 2018

### VILLAGE-NEUF

▲ Résidence Seniors « Harmonie »  
Rue Vauban  
5 logements  
Livraison : Septembre 2018

### WITTENHEIM

■ Résidence Loucheur  
101 logements  
Livraison : Juin 2019

### WITTENHEIM

▲ Résidence passive Villa Nova  
94 rue d'Ensisheim  
18 logements  
Livraison : Janvier 2019

