

CONSTRUISONS ENSEMBLE L'HABITAT DE DEMAIN



> Habitats inclusifs

> Gestion locative

> Zones d'aménagement

> Gendarmeries

> Résidences Séniors

> Accession à la propriété

> Maison alsacienne

> Bail Réel et Solidaire

CONCEVOIR ET FAIRE VIVRE LA VILLE



Office Public de l'Habitat créé par le Conseil départemental du Haut-Rhin en 1927 et rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace depuis le 1^{er} janvier 2021, Habitats de Haute-Alsace a pour mission d'offrir un logement abordable et de qualité aux personnes aux ressources modestes, en partenariat avec les collectivités locales.

L'Office gère un **patrimoine de près de 10 000 logements sur plus de 110 communes du Haut Rhin** et développe un panel d'activités et de prestations faisant de lui un véritable **ensemblier de l'habitat, au service des élus locaux et des habitants.**

Quel que soit le projet porté, celui-ci s'inscrit toujours dans une vision globale de l'habitat, dans un souci constant de qualité environnementale et de mixité sociale, garants de l'équilibre du territoire concerné et d'un cadre de vie privilégié.

Gestionnaire attentif à la qualité de vie des habitants, Habitats de Haute-Alsace mobilise des moyens importants pour réhabiliter son patrimoine ancien : rénovation thermique, amélioration du cadre de vie, résidentialisation, adaptation des logements au vieillissement de la population...

Cette priorité donnée à la réhabilitation du patrimoine existant permet de maintenir son attractivité, de réduire les charges énergétiques des locataires et de limiter l'impact environnemental du bâti.

Pour l'ensemble de ses réhabilitations, Habitats de Haute-Alsace vise le label « BBC Effinergie rénovation », attestant de la performance thermique des résidences réhabilitées.

Une gestion locative de proximité certifiée par l'Afnor



Habitats de Haute-Alsace est certifié QUALIBAIL® par l'Afnor pour ses activités de gestion locative depuis novembre 2017.

Le référentiel QUALIBAIL® regroupe 6 engagements concrets et des dispositions d'organisation, de suivi et de pilotage qui garantissent aux personnes en recherche d'un logement et à nos clients-locataires un service de qualité, en phase avec leurs attentes à travers :

- Une orientation des demandeurs de logement à chaque étape de leur demande ;
- Un emménagement facilité, un confort et une sécurité optimum ;
- Un bon déroulement de leur location ;
- Un traitement optimisé des demandes d'intervention technique ;
- Une information régulière des locataires et une évaluation des interventions effectuées ;
- Un accompagnement renforcé tout au long de leur parcours résidentiel.

Pour accompagner au mieux les demandeurs de logement et ses clients-locataires, Habitats de Haute-Alsace dispose de **4 agences et 1 antenne de proximité**, réparties sur l'ensemble du territoire haut-rhinois.

Innovation sociale et partenariats

Afin de répondre aux enjeux actuels et à l'évolution de la société et des comportements, Habitats de Haute-Alsace a créé un Département de l'Innovation Sociale et du Recouvrement autour de trois ambitions principales :

- **Le développement d'actions d'animation et de soutien au sein des résidences** connaissant des difficultés de cohabitation et de bien vivre ensemble ;
- **La formalisation et la mise en œuvre de la politique patrimoniale et sociale** à destination des locataires Séniors de l'Office, en vue du maintien au domicile le plus longtemps possible ;
- **Le pilotage global du recouvrement**, amiable et contentieux, en lien avec un accompagnement social adapté, dans une perspective de prévention des impayés et des expulsions. Cette ambition inclue notamment **le développement de partenariats** avec les acteurs associatifs et institutionnels du Sud Alsace, afin d'accompagner au mieux les ménages les plus vulnérables, que ce soit dans le cadre de l'accès au logement ou du maintien dans le logement.

90% de clients satisfaits

PORTER DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET FIDÉLISER LES HABITANTS



Depuis 1927, Habitats de Haute-Alsace construit et gère des logements sur l'ensemble du territoire du Haut-Rhin. Ces années d'expérience au service des habitants et des territoires ont permis à l'Office d'acquérir de solides compétences en termes de construction et d'aménagement.

Grâce à une équipe pluridisciplinaire et un réseau de professionnels experts (architectes, bureaux d'études, urbanistes...) Habitats de Haute-Alsace construit une centaine de logements par an et joue également un rôle d'aménageur du territoire par la viabilisation de parcelles et la réalisation de lotissements.

Partenaire par vocation, Habitats de Haute-Alsace associe les communes à chaque étape de ses projets, de l'étude d'opportunité jusqu'à la livraison. Chaque projet repose sur une écoute attentive des besoins, intégrant les dimensions urbaines et sociales et les particularités locales dans le respect des règles d'urbanisme (SCOT, PLU).

En zone rurale, urbaine ou péri-urbaine, pour son compte ou en mandat pour les collectivités locales, Habitats de Haute-Alsace réalise ainsi :

- Des logements individuels ou collectifs, en locatif social ou en accession à la propriété ;
- Des résidences Séniors (pavillons individuels ou petits collectifs) ;
- Des Résidences Autonomie, des foyers pour personnes âgées et des Ehpad, en partenariat avec des structures spécialisées (Amaelles, ADMR, ...)
- Des habitats inclusifs ;
- De la revente de parcelles foncières à des investisseurs privés ou publics.



Vert Village Kingersheim

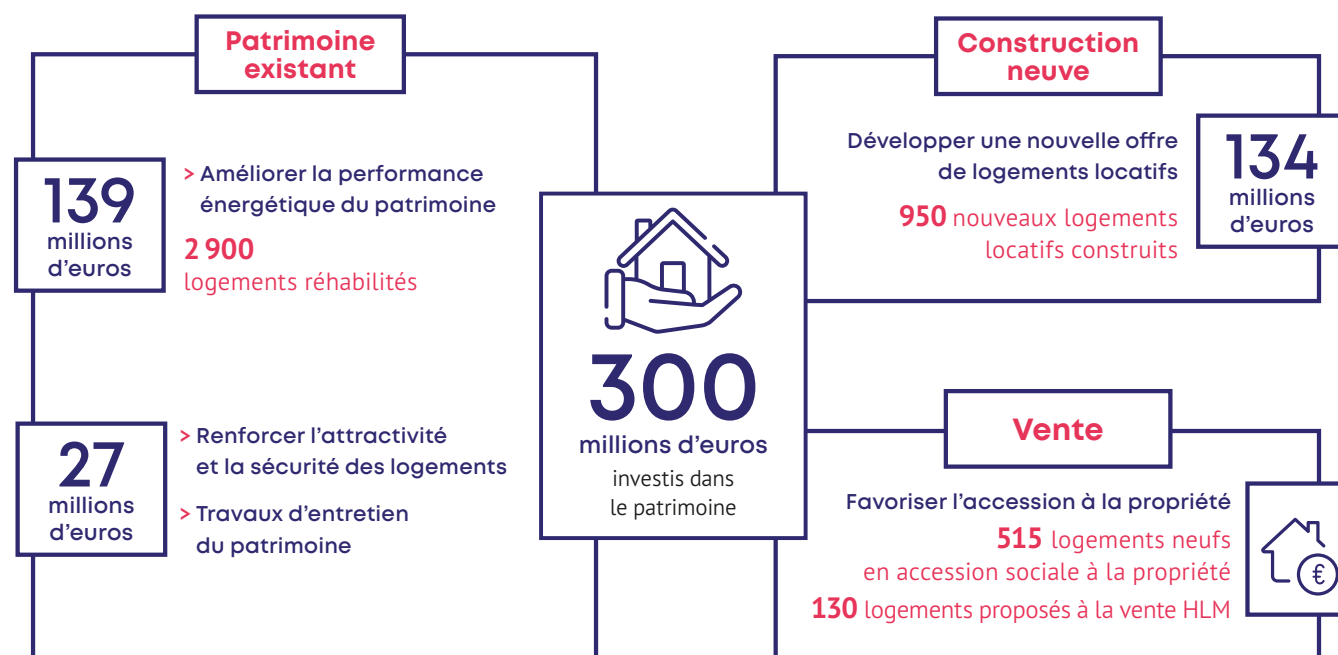
- 19 terrains à bâtir
- 16 appartements en accession sociale à la propriété
- 14 appartements en accession classique à la propriété
- 21 appartements en locatif social (dont 18 Séniors)

PRODUIRE UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTÉE AUX TERRITOIRES

Sur la période 2020-2029, Habitats de Haute-Alsace souhaite maintenir un rythme de production neuve d'une centaine de logements par an dans un objectif affiché de renouvellement d'au moins 1 % de son parc chaque année.



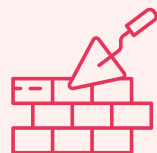
PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2020-2029



+ 70 millions d'euros destinés aux travaux d'entretien courant

Environ
1 000 logements
devraient ainsi être construits
sur les 10 prochaines années

pour un coût moyen d'environ 140 K€/logement
et un investissement global prévisionnel de plus de 134 M€.



Pour tous ces projets patrimoniaux, l'Office porte une attention particulière à la **qualité environnementale du bâti**.



PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ AUX SÉNIORS



Des Résidences Séniors pour bien vieillir... à domicile

Afin de proposer une solution intermédiaire entre la maison individuelle et la maison de retraite ou spécialisée, Habitats de Haute-Alsace a développé un concept de résidences dédiées aux aînés, en partenariat avec des ergothérapeutes. Ce dispositif permet aux Séniors de ne pas avoir à choisir entre l'habitat familial lourd à entretenir et la maison de retraite, peu adaptée aux personnes âgées valides et souvent hors de portée sur le plan financier.

Ces résidences Séniors sont composées de pavillons de plain-pied regroupés ou de petits collectifs, implantés à proximité des centres de vie et des commerces, et entièrement accessibles et adaptés aux difficultés de mobilité. Cette forme d'habitat permet de conjuguer les avantages de l'habitat individuel et la sécurité de l'habitat collectif adapté à la mobilité de tous les résidents. Ces programmes sont facilement modulables aux besoins des communes rurales, périurbaines ou urbaines, quelle que soit leur taille.

Pour favoriser l'habitat intergénérationnel, des programmes mixtes, mêlant résidences Séniors, accession à la propriété ou locatif social peuvent également être proposés aux communes.

Des Résidences Autonomie pour vieillir... bien entouré

Réservées aux Séniors autonomes, les Résidences Autonomie sont des logements privatifs répartis en appartements de 1 ou 2 pièces au sein de petits collectifs.

Gérés par des associations spécialisées (Amaelles, ADMR...), ces logements conventionnés offrent des habitations aux loyers abordables, complétés par des services destinés à faciliter la vie quotidienne et à lutter contre la perte d'autonomie.

Des lieux de vie en commun, tels que des salons de détente ou des salles de restauration, permettent aux résidents de se rencontrer dans un esprit de convivialité. De nombreuses activités sont également proposées pour renforcer le bien vivre ensemble.

S'engager pour le développement de l'habitat inclusif

Créé par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'habitat inclusif permet aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie un maintien à domicile tout en bénéficiant d'un accompagnement et d'une vie sociale. Le mot d'ordre ? « Chez soi, sans être seul ».

Ce dispositif propose aux publics visés un mode d'habitation regroupé et un projet de vie sociale et partagée en vue d'une meilleure inclusion au sein de la société.

En lien avec des associations partenaires, la Collectivité européenne d'Alsace et la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA), Habitats de Haute-Alsace développe ce nouveau mode d'habiter sur le territoire et plus d'une dizaine de projets sont opérationnels ou en cours.

Habitats de Haute-Alsace dispose de

40 Résidences Séniors

logeant près de 1000 personnes



Habitats de Haute-Alsace dispose de

8 Résidences Autonomie

logeant près de 500 locataires Séniors



FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



Pour accompagner les ménages aux revenus modestes dans leur parcours résidentiel et favoriser l'accèsion à la propriété, Habitats de Haute-Alsace s'appuie sur différents dispositifs, allant de l'accèsion sociale sécurisée, à la VEFA, en passant par le Bail Réel et Solidaire ou la Vente HLM.

La location-accession : une formule progressive pour accéder à la propriété

Accessible aux ménages sous plafonds de ressources, l'accèsion sociale à la propriété sécurisée s'appuie sur une formule d'accèsion différée grâce à la mise en place du prêt location-accession (PSLA). Avec cette formule, l'accédant devient propriétaire après une phase préalable de location.

Pour de nombreuses familles, cette accèsion aidée est une réelle opportunité de devenir propriétaire de leur résidence principale, car elle propose à la fois des logements à des prix compétitifs et un mode d'accèsion sécurisé. Elle offre également des perspectives de parcours résidentiel aux locataires HLM, libérant ainsi des logements pour d'autres ménages.

L'accèsion sociale sécurisée permet également de favoriser l'installation ou le maintien sur un territoire de jeunes ménages primo-accédants.

Les avantages pour la commune

- Production d'une offre de logements adaptée à chaque situation (individuel, collectif...);
- Des projets portés par un partenaire fiable et reconnu, rattaché à la Collectivité européenne d'Alsace;
- Des programmes immobiliers élaborés en totale concertation avec les élus;
- Des logements comptabilisés en « logement aidé » au titre de la loi SRU.

Les avantages pour l'accédant

- Un taux de TVA réduit;
- Une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans;
- Aucun appel de fonds pendant la durée des travaux;
- Constitution d'un apport personnel pendant la phase locative;
- Pas de frais d'agence;
- Une accèsion sécurisée grâce à une garantie de rachat et de relogement;
- Un accompagnement personnalisé dans toutes les étapes du projet.



ATHIS
Propriétaire, tout simplement

Pour les programmes proposés en location-accession, Habitats de Haute-Alsace s'associe à des partenaires locaux de référence, notamment Pierres & Territoires Alsace, avec qui l'Office a créé la société Athis, destinée à favoriser l'accèsion à la propriété sur le territoire du Haut-Rhin avec une trentaine de logements mis en vente chaque année.



Résidence Les Érables
Ottmarsheim
18 logements



Résidence Le Boréal
Kingersheim
16 logements



Résidence Sérénis
Wittelsheim
24 logements

Le Bail Réel et Solidaire : un dispositif innovant pour faire baisser le prix des logements



Habitats de Haute-Alsace est membre depuis 2019 de l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), porté par la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg ainsi que la Société Procivis Alsace. **L'Organisme Foncier Solidaire est destiné à favoriser le logement abordable par la dissociation du foncier et du bâti en vue de permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes qui bénéficieront d'un droit d'usage au travers d'un bail réel solidaire.**

Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.

Les avantages du BRS pour la commune :

- Neutraliser ou abaisser le prix du foncier : les ménages aux revenus modestes peuvent devenir propriétaires à moindre coût ;
- Maintenir durablement la propriété du foncier à l'OFSA qui est seul propriétaire du terrain, ce qui permet d'écarter les risques de spéculation foncière et de maintenir l'affectation des logements à des ménages sous conditions de ressources sur le long terme ;
- Maintenir durablement une offre de foncier abordable avec un effet anti-spéculatif : le prix de cession est encadré en cas de revente ;
- Produire du logement aidé : les logements vendus par l'OFSA sont comptabilisés au titre des logements sociaux SRU.

Les avantages du BRS pour l'accédant :

- Un prix d'acquisition du logement réduit (jusqu'à 1/3 du montant) ;
- Une redevance foncière symbolique (1 à 2€/m²/mois).

La Vente HLM : une formule attractive pour favoriser la vente à l'habitant

Afin d'encourager l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, l'État autorise les organismes HLM à vendre, sous certaines conditions, des logements de leur parc via le dispositif de « Vente HLM ».

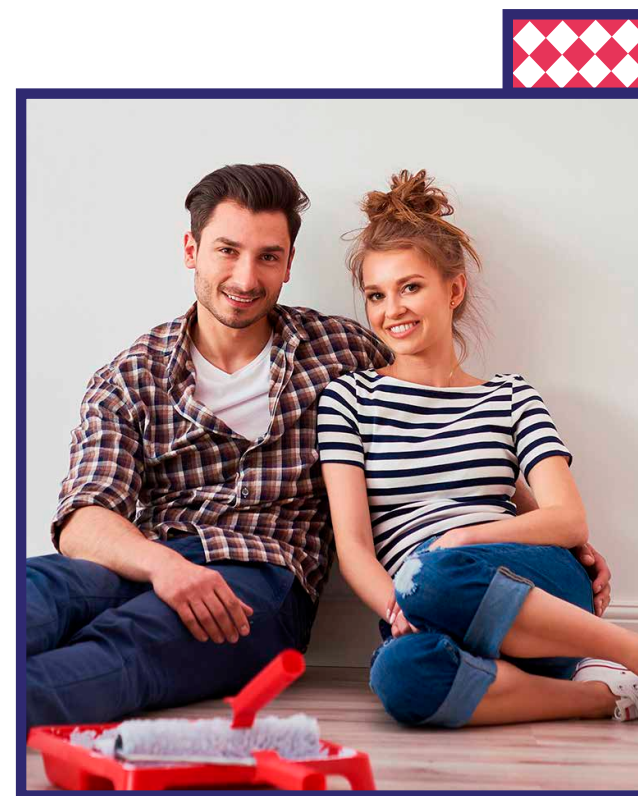
Habitats de Haute-Alsace met ainsi en vente chaque année entre 20 et 30 logements de son patrimoine et réinvesti les recettes générées par cette activité dans la construction de nouveaux logements ou dans la réhabilitation du patrimoine ancien.

Destinés en priorité aux locataires du parc HLM alsacien et aux gardiens d'immeubles travaillant pour un organisme HLM, ces logements peuvent également être vendus à toute personne physique passé un délai d'un mois après la mise en vente.

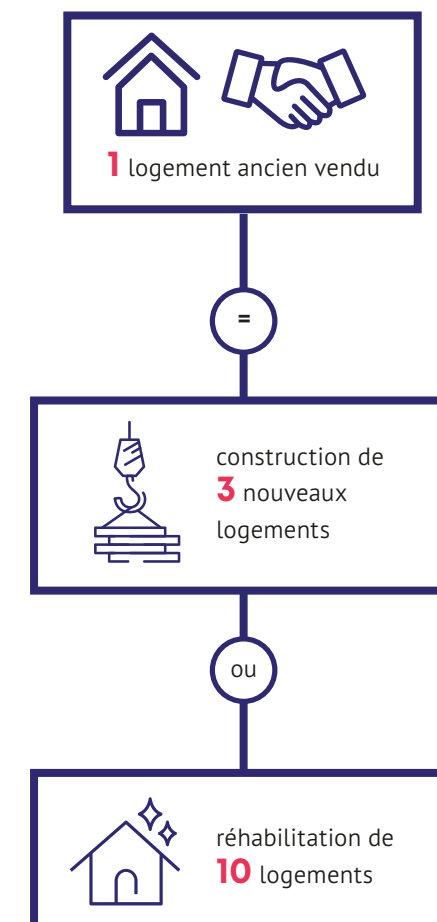
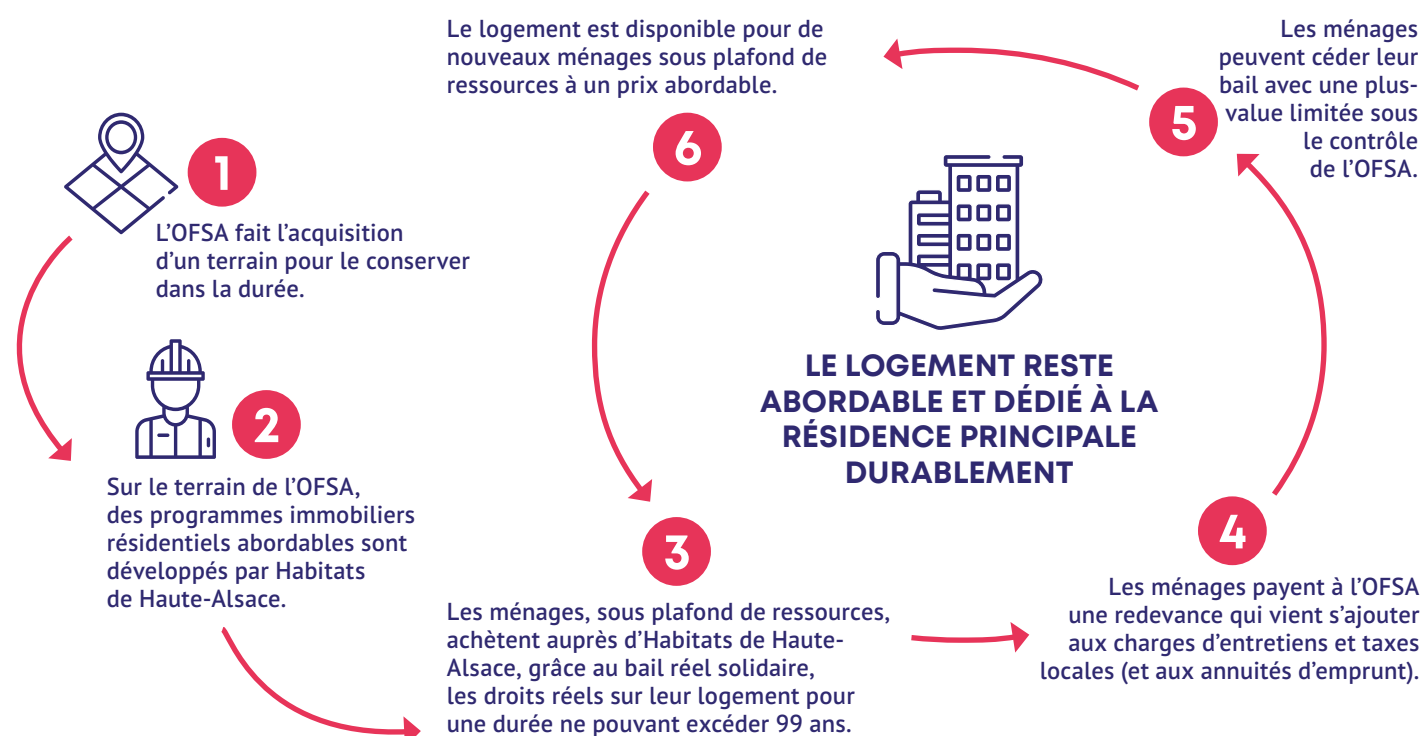
Avantage pour les communes, les logements sociaux vendus à leurs locataires resteront pendant 10 ans après leur vente dans le décompte des obligations SRU.

Les avantages pour l'accédant :

- Un prix de vente attractif ;
- Des frais de notaire réduits (environ 3 % contre 8 % habituellement) ;
- Un accompagnement personnalisé tout au long du processus d'achat ;
- Un achat sécurisé en cas de difficultés grâce à un dispositif de rachat du bien pendant les 10 ans qui suivent sa vente.

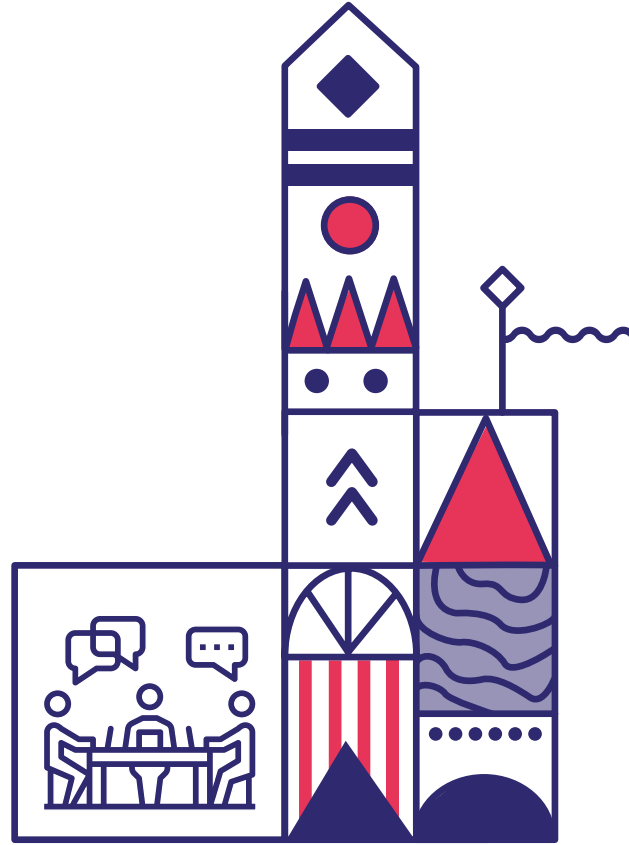


Les étapes du BRS



NOS ENGAGEMENTS

- ✓ **MENER DES OPÉRATIONS** dans un esprit partenarial
- ✓ Garantir des échanges **FRANCS ET TRANSPARENTS**
- ✓ **RENFORCER** les synergies existantes
- ✓ Contribuer au **DÉVELOPPEMENT** des territoires
- ✓ **OPTIMISER LE FONCIER** disponible
- ✓ Innover et agir pour **UN HABITAT DURABLE**
- ✓ **RÉINVESTIR** les résultats des opérations réalisées dans des **PROJETS LOCAUX** de construction neuve ou de réhabilitation du patrimoine ancien.



Une démarche RSE depuis 2014

En intégrant la Responsabilité Sociétale des Entreprises au cœur de sa stratégie, Habitats de Haute-Alsace ambitionne de toujours mieux répondre aux enjeux de la société d'aujourd'hui et de demain, tout en affirmant ses valeurs liées à sa mission d'intérêt général, à savoir :

- **Placer les clients-locataires au cœur de l'activité** en veillant à ce que toutes les décisions soient prises sous le prisme de la qualité de service rendu et de l'amélioration de leur cadre de vie ;

- **Accompagner les élu-es et les territoires** dans leurs politiques de l'habitat à travers une relation fondée sur le respect, l'écoute et la performance ;
- **Réhabiliter** thermiquement le patrimoine ancien et construire des résidences avec un très haut niveau de performance énergétique.

CHIFFRES CLÉS

100
LOGEMENTS CONSTRUITS
PAR AN

300
LOGEMENTS RÉHABILITÉS
PAR AN

50
LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE
CONSTRUITS PAR AN

8
RÉSIDENCES
AUTONOMIE

300
MILLIONS D'€
INVESTIS DANS LE PATRIMOINE
SUR LA PÉRIODE 2020-2029

160
COLLABORATEURS
& COLLABORATRICES

40
RÉSIDENCES
SÉNIORS

10 000
LOGEMENTS GÉRÉS

112
COMMUNES
D'IMPLANTATION

90%
DE LOCATAIRES SATISFAITS



NOS IMPLANTATIONS



10 000 logements

Logements familiaux, casernes de Gendarmerie, logements-foyers et logements gérés pour des tiers



112 communes d'implantation



4 agences et **1** antenne de proximité

Agence de Horbourg-Wihr

16 rue de Mulhouse
68180 Horbourg-Wihr
> agence.horbourg@hha.fr
03 89 21 55 70

Antenne du Val d'Argent

75 rue Wilson
68160 Sainte-Marie-Aux-Mines
> antenne.va@hha.fr
03 89 58 72 82

Agence de Guebwiller

3 rue de l'Hôtel de Ville
68502 Guebwiller
> agence.florival@hha.fr
03 89 62 20 70

Agence de Lutterbach

Route de Thann
68460 Lutterbach
> agence.lutterbach@hha.fr
03 89 51 24 30

Agence de Huningue

3a rue du Marquis de Puisieux
68332 Huningue
> agence.huningue@hha.fr
03 89 69 65 20



Habitats de Haute-Alsace

Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace

73, rue de Morat – BP 10049 - 68001 Colmar Cedex

Tél. : 03 89 22 93 00

contact@hha.fr

www.hha.fr

