

11/04/2024

Dossier de presse - Inauguration Résidence Zola à Wittenheim



Habitats
de Haute-Alsace



Place Emile Zola 68270 WITTENHEIM



Une réhabilitation répondant aux objectifs de sobriété énergétique et environnementaux de l'Office

Construits en 1984, les 2 bâtiments de la résidence Emile Zola ont été entièrement réhabilités en 2023, avec pour objectif l'atteinte du niveau BBC Rénovation. Une amélioration du confort de vie et du confort thermique pour les locataires occupant les 34 logements, mais également un pas de plus vers la décarbonation du patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace.

Les déperditions d'énergie et de gaz à effet de serre dans le viseur de l'Office

Afin de garantir à ses locataires une meilleure efficacité énergétique de leur logement, de maintenir l'attractivité et la pérennité de son patrimoine immobilier, et de décarboner autant que possible son patrimoine, Habitats de Haute-Alsace s'est engagé dès 2020 dans un programme massif de rénovation et de réhabilitation de son parc. Il est ainsi prévu sur la période 2020-

2029 de réhabiliter 2 900 logements pour un investissement prévisionnel de 139 M€.

La sobriété énergétique et environnementale est plus que jamais au coeur des préoccupations d'Habitats de Haute-Alsace au vu de l'envolée des prix des énergies (impactant de manière durable le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes) et des impératifs environnementaux de 2050 (accords de Paris ambitionnant une réduction de 50% des émissions de gaz à effet de serre).

La réhabilitation de la résidence Zola, construite il y a 40 ans et classée F dans ses diagnostics de performance énergétique et de gaz à effet de serre (DPE et GES), s'inscrit ainsi dans le programme 2023-2025 d'éradication de l'ensemble des logements les plus énergivores de l'Office.

Une réhabilitation lourde menée pour et avec les résidents

En concertation avec les locataires, Habitats de Haute-Alsace a conçu un programme de réhabilitation des 34 logements intégrant les préoccupations d'amélioration thermique et d'embellissement de la résidence formulées par les habitants et les ambitions de décarbonation de l'Office.

Mené en site occupé, le chantier a été organisé de manière à limiter au maximum la gêne occasionnée aux locataires tout en permettant aux entreprises de travailler dans les meilleures conditions possibles.



Etiquette
F → B

Classe énergétique (DPE) de la résidence avant/après travaux

soit 340 → 78 kWh/m²/an (DPE)
et 11 → 2kg CO₂/m²/an (GES)

L'entreprise ESM Consult a ainsi été missionnée pour assurer le lien entre les entreprises intervenantes et les locataires durant toute la durée des travaux et l'Office a investi dans des travaux d'isolation thermique de la toiture par l'extérieur avec le procédé de «Sarking».

Intervention plus lourde et plus onéreuse que l'isolation par l'intérieur (soufflage), cette méthode a permis aux artisans de travailler sans gêner les habitants et de coupler les travaux d'isolation à une rénovation complète de la toiture.

➤ Les principaux travaux réalisés :

- ♦ remplacement du système de chauffage électrique et d'eau chaude sanitaire électrique par une chaudière collective bois
- ♦ isolation thermique par l'extérieure (ITE), remplacement des menuiseries extérieures et ravalement des façades
- ♦ installation d'une machinerie VMC depuis les communs avec système de ventilation hygroréglable dans les logements (régulation en fonction de l'humidité ambiante) ;
- ♦ remplacement des portes palières et de luminaires LED dans les espaces communs ;
- ♦ remplacement des jardinières balcons et pose de garde corps

Visant le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC Rénovation) et par là même une réduction de 40% à 60% de la consommation énergétique des logements, la résidence a ainsi bénéficié de nombreux travaux d'amélioration thermiques qui permettront aux locataires de mieux conserver la chaleur en hiver et la fraîcheur en été.



De l'énergie fossile à l'énergie renouvelable

L'opération la plus importante réside dans la transformation complète du système de chauffage (jusqu'à électrique individuel, dégradant de fait la classe énergétique du bâtiment).

Avec le soutien financier de la Région Grand Est (150000€ de subvention dans le cadre du « Soutien au bois énergie »), une **chaudière bois préfabriquée** a été implantée par l'entreprise TIGR sur les espaces extérieurs.

Composée de 3 chaudières à condensation d'une puissance totale de 192kW, cette chaudière automatique aux granulés de bois permet d'alimenter les 34 logements en chauffage et eau chaude sanitaire, avec une autonomie de 12 jours.

Le réseau enterré a été déployé jusqu'aux bâtiments le raccordement individuel a été créé, permettant la distribution d'eau chaude sanitaire collective et de chauffage dans les logements (via des radiateurs à eau).

Des revalorisations extérieures en cours

La résidentialisation de l'ensemble n'a pour autant pas été oubliée puisque les espaces extérieurs ont été revalorisés et les jardinières balcon ont été remplacées par des garde-corps plus modernes. Les jardinières ont par ailleurs été réutilisées en pied d'immeubles pour créer des espaces partagés par les locataires, une démarche qui s'inscrit dans la volonté d'Habitats de Haute-Alsace de créer des actions innovantes au service du bien vivre ensemble (fête des voisins, jardins partagés, vergers, accompagnement des seniors...).

Plan de financement de la réhabilitation de la Résidence Zola

• EMPRUNTS, 58%	
• Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations	475 000 €
• Eco prêt	833 000 €
• SUBVENTIONS, 27%	
• Subvention Etat (plan de relance)	338 975€
• Subvention Commune	51 000 €
• Subvention Soutien au bois Energie(Région Grand Est)	150 000 €
• Subvention Collectivité Européenne d'Alsace	54 400 €
• FONDS PROPRES Habitats de Haute-Alsace, 15%	333 033 €

Coût total de l'opération : **2 235 408 €**
soit 65 747€/logement



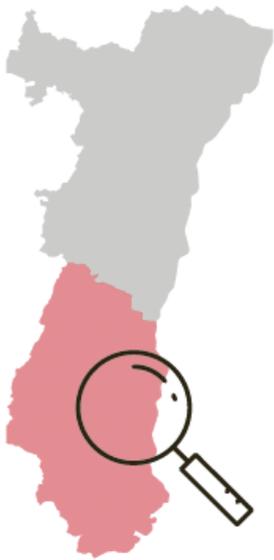
Avant-Après



Loyers moyens des logements après réhabilitation :

- F2 : 437 € /mois hors charges
- F3 : 502€ /mois hors charges
- F4 : 595 € /mois hors charges

Architecte : Martin Panissod Architectes
Bureau d'études thermiques : ELAN



Habitats de Haute-Alsace

Depuis 1927, Habitats de Haute-Alsace, Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace, assure un rôle essentiel : offrir un habitat abordable et de qualité aux personnes disposant de ressources modestes.

Gestionnaire de près de 10 000 logements, Habitats de Haute-Alsace développe des formes d'habitats répondant aux attentes des collectivités locales et de la population : locatif, accession à la propriété, résidences Seniors, ... Opérateur global de l'habitat, l'Office est présent dans plus de 110 communes du Sud-Alsace et loge près de 19 000 personnes.

Fin 2017, Habitats de Haute-Alsace a obtenu la Certification Qualibail reconnaissant la qualité de service de l'ensemble de ses activités.



478

logements gérés par Habitats de Haute-Alsace dans la commune de Wittenheim.

Plan stratégique 2020-2029 du patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace



RÉHABILITATION ET GROS ENTRETIEN

139
millions d'euros

Améliorer la performance énergétique du patrimoine

2 900 logements réhabilités
soit 48 K€/logement

27
millions d'euros

Renforcer l'attractivité et la sécurité des logements

Travaux de gros entretien et de remplacement de composants

Démolition de 76 logements

+ 70 M€ en travaux d'entretien courant



300
millions d'euros

CONSTRUCTION NEUVE



Développer une nouvelle offre de logements locatifs

950 nouveaux logements construits
soit 140 K€/logement

134
millions d'euros

VENTE NEUF ET ANCIEN

Favoriser l'accession à la propriété

515 logements neufs en accession sociale à la propriété

130 logements en vente Hlm





Habitats de Haute-Alsace

Office Public de l'Habitat de la
Collectivité européenne d'Alsace
73 rue de Morat
68001 Colmar Cedex
Tél. : 03 89 22 93 00
www.hha.fr



Mairie de Wittenheim

Place des Malgré-Nous VP 29
68272 Wittenheim cedex
Tél. : 03 89 52 85 10
www.wittenheim.fr

Contact presse

 **Laure KEITH**
Responsable communication Habitats de Haute-Alsace
06 70 96 81 74
laure.keith@hha.fr