

Communiqué de presse - 14 novembre 2024

Pose de la 1^{ère} pierre
Résidence «L'échappée verte»
ZAC Rives de la Doller à Lutterbach



4 rue des Rives de la Doller 68460 LUTTERBACH

Développer un habitat social local et durable

Afin de répondre aux attentes de la commune de Lutterbach, Habitats de Haute-Alsace a élaboré un projet d'habitat social sur-mesure intégré à l'éco-quartier ZAC de la Doller. La nouvelle Résidence «L'Echappée verte» devrait accueillir ses premiers locataires au premier trimestre 2026.

Située à proximité du centre-ville et des principaux axes routiers, la résidence «L'échappée verte» sera composée de 15 logements familiaux en locatif social (6 F2, 6 F3 et 3 F4), en R+3 avec le dernier étage en attique.

Tous les logements de la résidence disposeront d'un rez-de-jardin ou d'un balcon. Un local vélo, 15 places de parking ainsi que 7 garages individuels seront également à disposition des habitants.

Un programme qualitatif et éco-responsable

Soucieux du bien-être de ses locataires mais également de l'empreinte environnementale de ses constructions, Habitats de Haute-Alsace a élaboré un projet mêlant performance énergétique du bâtiment et confort des logements, tout en répondant aux exigences environnementales de l'éco-quartier «ZAC Les Rives de la Doller» : conception mixte béton/bois, fenêtres en bois, volets en aluminium, recours aux énergies renouvelables, toiture végétalisée...

Un projet qui répond aux besoins en logements sociaux sur le territoire de M2A

Citivia, concessionnaire d'aménagement de la «ZAC Les Rives de la Doller» (cf. pages 4 et 6 de ce communiqué), prévoit sur 6,8 hectares (dont 62% d'espaces verts) la construction d'un ensemble de 250 logements hors

résidence spécifique (seniors ou autonomie), dont 20% seront à vocation sociale (soit 50 logements au total).

La commune de Lutterbach souhaite en effet atteindre ses objectifs quantitatifs en termes de logements sociaux (les 20% de la loi SRU) et entend participer à la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis dans l'agglomération de Mulhouse dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)*.

M2A Habitat et Habitats-de Haute-Alsace, tous deux bailleurs sociaux membres de la SAC Rhénalia, ont proposé leur collaboration à la commune pour répondre à cet objectif en réalisant chacun 15 logements.

Habitats de Haute-Alsace a donc acquis un lot (d'une emprise d'environ 13 ares) pour la construction de la résidence «L'échappée verte» comprenant 15 logements en locatif social garantis par deux types de prêts :

- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) qui finance 9 logements destinés aux personnes aux revenus les plus modestes ;
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pour 6 logements aidés traditionnels, accessibles en termes de revenus à plus de 70% de la population.

Deux autres programmes à venir pour diversifier l'offre sociale et favoriser le parcours résidentiel

La construction de cette résidence s'intègre à un projet plus global d'habitat diversifié, mêlant locatif social et accession à la propriété, puisque deux autres projets de construction d'Habitats de Haute-Alsace sont prévus sur l'écoquartier «Les Rives de la Doller» : une résidence de 24 logements en locatif social adaptés aux seniors, et une résidence de 21 logements en accession sociale à la propriété.



* Près de 1 500 logements sont démolis à Mulhouse (Illzach/Wittenheim) dans le cadre du projet de RU. Près de 1 000 logements sont à reconstituer en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Principaux éléments techniques de la résidence :

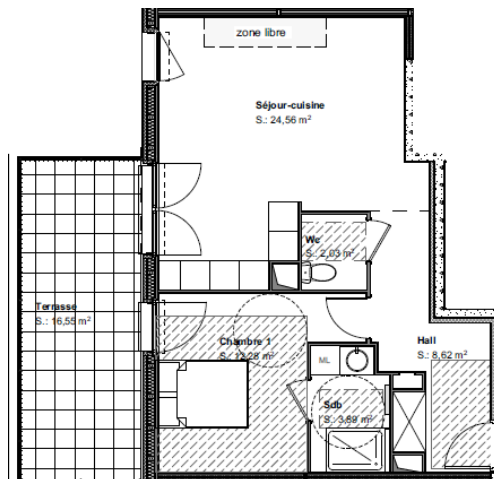
- ♦ Ossature en mixte béton et bois pour une performance technique et énergétique tout en favorisant une bonne intégration dans l'environnement ;
- ♦ Chauffage et eau chaude sanitaire via une pompe à chaleur collective mixte gaz/électricité
- ♦ Toiture végétalisée
- ♦ Installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture pour autoconsommer l'électricité dans les parties communes et ainsi réduire les charges des locataires ;
- ♦ Respect du cahier des charges environnemental de l'écoquartier : création de nichoirs à chauve-souris, fenêtres en bois et non PVC, volets en aluminium et non PVC, etc.
- ♦ Des logements certifiés NF Habitat HQE par CERQUAL (Haute qualité environnementale, isolation acoustique et thermique, qualité de l'air, performance économique et confort de vie sont notamment au coeur de cette certification).



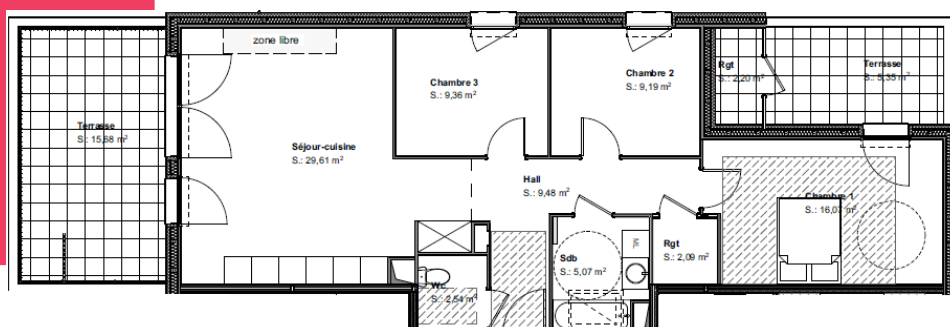
Loyers prévisionnels des logements, hors charges

- F2 : 352€ /mois
- F3 : 470€ /mois
- F4 : 521€ /mois

Plan d'un des T2 – 51m2



Plan d'un des T4 – 83m2



Plan de financement de la résidence «L'échappée verte»

• SUBVENTIONS, 3,5%

- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- Mulhouse Agglomération

70 000 €
22 000 €

• EMPRUNTS, 63%

- Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations et La Banque Postale

1 660 000 €

• FONDS PROPRES Habitats de Haute-Alsace, 33,5%

880 000 €

Coût total de l'opération : **2 632 000 €**
soit 175 467€/logement



ZAC Les Rives de la Doller : un quartier en cours d'aménagement par Citivia

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle sur les rives du Bannwasser et de la Doller, au coeur d'un espace naturel préservé, le nouveau quartier des Rives de la Doller offre les avantages d'un espace de vie apaisé à deux pas du centre village.

Imaginé pour concilier Vivre Mieux et Vivre Ensemble, les aménagements (espaces, verts, chemins piétons...) contribuent à favoriser un nouvel art de vivre entre ville et campagne. A terme, le quartier accueillera sur 6.2 hectares environ 250 logements de la petite résidence au logement individuel.

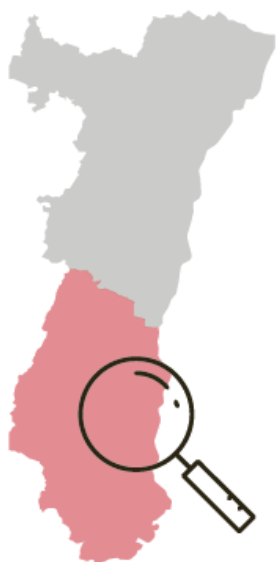
L'écoquartier des Rives de la Doller accueillera ses premiers habitants début 2025, mais également :

- 1430 arbres et arbustes plantés afin d'avoir une végétalisation dense des espaces publics
- 50 nichoirs pour les oiseaux, chauves-souris et écureuils
- 6 hibernaculums
- Des espaces de rencontre et de convivialité
- Des espaces de promenades.



Afin de réaliser un projet exemplaire, les aménagements prévoient :

- 100% d'infiltration des eaux pluviales et réutilisation d'une partie pour l'entretien des espaces verts
- Des équipements lumineux conçu pour limiter l'intensité lumineuse la nuit
- Utilisation d'un maximum de matériaux biosourcés
- Un maximum de mobilités douces, connectés au centre ville et des rues pacifiées pour les véhicules.



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.



357

logements gérés par Habitats de Haute-Alsace dans la commune de Lutterbach (logements familiaux)

Accompagner les communes dans leurs projets 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 en accompagnant les communes sur leurs projets, comme à la ZAC «Les Rives de la Doller».

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.

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 Seniors (pavillons individuels ou petits collectifs) ;
- Des Résidences Autonomies, en partenariat avec des structures spécialisées (Apalib, ADMR...) ;
- Des EHPAD et des logements-foyers ;
- Des lotissements ;
- De la revente de parcelles foncières à des investisseurs privés ou publics.

Pour répondre aux besoins des habitants et des territoires, Habitats de Haute-Alsace investira la somme de 125 millions d'euros sur la période 2020-2029 pour la construction de plus de 900 nouveaux logements locatifs sociaux.

Citivia

CITIVIA est un développeur public urbain dont l'enjeu est de réaliser des opérations créatrices de valeur pour les collectivités. CITIVIA apporte un conseil et un appui aux collectivités alsaciennes dans le domaine de l'urbain depuis plus de 30 ans. Un partenariat sur le long terme pour les aider à réaliser leurs projets de manière qualitative, efficace et sécurisée.

Le groupe est composé de deux opérateurs complémentaires -SEM et SPL – capables de conduire des projets sur différentes échelles de temporalité pour les collectivités.

L'outil SPL permet de mener pour ses actionnaires des projets complexes de long terme, notamment de grandes opérations d'aménagement.

L'outil SEM, quant à lui, permet l'agilité au service de tout client, collectivité ou toute autre entité, en facilitant notamment le développement d'opérations et des partenariats sur des cycles plus courts.

L'intérêt de ce groupement d'opérateurs, c'est bien évidemment de pouvoir combiner les actions de la SEM et de la SPL pour répondre aux exigences des projets des collectivités alsaciennes.

Outre son métier d'aménageur, CITIVIA a internalisé de nombreux métiers qui lui permettent de capitaliser des expertises pour agir en ensemble efficace. Sa palette de compétences est particulièrement utile dans les projets, de plus en plus nombreux, consistant à «refaire la ville sur la ville».

Accompagner les propriétaires dans leurs travaux de rénovation par exemple, reloger les occupants d'immeubles restructurés sont des sujets complexes requérant un vrai savoir-faire. Il en va de même de la commercialisation et la gestion d'actifs immobiliers destinés à soutenir l'économie locale ou le commerce.

La co-promotion permet également d'investir dans des opérations pionnières, notamment pour accélérer les projets de transformation de friches ou donner une nouvelle impulsion à certains quartiers.



CITIVIA



Aménagement de l'écoquartier Les Rives de la Doller»



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
<https://www.hha.fr>



Mairie de Lutterbach

46 Rue Aristide Briand, 68460 Lutterbach
Tél. : 03 89 50 71 00
<https://lutterbach.fr>



Citivia

24 rue Carl Hack, 68100 Mulhouse
Tél. : 03 89 43 87 67
<https://www.citivia.fr>

Contact presse

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