

Dossier de presse - 8 décembre 2025

**Pose de la 1ère pierre de la Résidence
« Floréa », 23 logements neufs**

à Village-Neuf



18 rue des Jardins à Village-Neuf

Habitats de Haute-Alsace diversifie encore son panel d'offre avec la création de logements locatifs « intermédiaires»

Habitats de Haute-Alsace franchit aujourd’hui une nouvelle étape avec le lancement de sa première opération de construction neuve intégrant à la fois des logements sociaux familiaux et des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI). Située à Village-Neuf, cette opération illustre parfaitement l’accompagnement renforcé de l’Office auprès des communes et sa capacité à répondre aux défis croissants du marché du logement.

Solution intermédiaire entre le logement privé et le locatif social, le concept de logement intermédiaire a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques des actifs à revenus moyens, qui ne peuvent se loger dans le parc social mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger convenablement dans le parc privé.

LLI : DECRYPTAGE

Situées au plus près des bassins d’emplois et dans **les zones dites « tendues »** (à proximité ou dans les grandes agglomérations notamment), les résidences intégrant du **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** proposent **des logements neufs, à loyers plafonnés et abordables** (inférieurs de 10 à 20 % aux prix du marché) et à **des plafonds de ressources couvrant près de 80 % de la population**. Ces opérations doivent intégrer au minimum 25% de logements sociaux, contribuant ainsi directement à la mixité sociale.

Alternative concrète et perenne pour soutenir le pouvoir d’achat et faciliter le logement des actifs, le LLI se distingue également par des modalités d’attribution simplifiées, sans passage en commission, contrairement au parc locatif social plus réglementé.

Floréa, une résidence au service de la mixité sociale

Située au 18 rue des Jardins à Village-Neuf, à proximité du centre-ville, la future résidence « Floréa » sera composée de 23 logements (1 T1, 4 T2, 14 T3, 3 T4, 1 T5), dont 7 logements en locatif social pour les ménages modestes et 16 logements intermédiaires.

Le projet présente un parti architectural harmonieux et de qualité (performance énergétique prévisionnelle de classe C), garantissant l’intégration urbaine de la résidence dans le quartier, sans distinction entre logement social et logements intermédiaires.

Afin de favoriser la mixité sociale, Habitats de Haute-Alsace a mobilisé 4 types de prêts différents, permettant de proposer 4 types de loyers et ainsi offrir au plus grand nombre la possibilité de trouver un logement adapté à ses ressources :

- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** pour les logements aidés « traditionnels », accessibles à plus de 70 % de la population – **2 logements** ;
- **Prêt Locatif Aidé d’Intégration (PLAI)**, finançant les logements destinés aux personnes aux revenus les plus modestes (inférieurs à 60 % des plafonds de ressources permettant l'accès à un logement social) – **3 logements** ;
- **Prêt Locatif Social (PLS)**, attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour accéder à un logement PLUS mais trop faibles pour se loger dans le secteur privé – **2 logements** ;
- **Prêt Logement Intermédiaire (PLI)**, finançant les logements locatifs intermédiaires accessibles aux classes moyennes – **16 logements**.

Une reconstruction de la ville sur la ville

Née d'un partenariat étroit entre Habitats de Haute-Alsace et la commune de Village-Neuf, l'opération illustre une volonté commune : **répondre à la pression croissante du marché locatif et satisfaire les obligations de production de logements sociaux (loi SRU), tout en adoptant une approche urbaine responsable.**

À l'origine, l'opération reposait sur l'acquisition de 7 logements locatifs sociaux auprès d'un promoteur alsacien en 2022, dans le cadre de l'objectif imposé par le PLU de produire 25 % de logements sociaux dans son opération globale de 23 logements. Face au fort ralentissement du marché privé et afin de permettre la réalisation des 7 logements sociaux, l'Office a élargi son intervention en 2023 en rachetant l'intégralité du bâtiment, incluant les logements intermédiaires.

Cette opération s'inscrit également pleinement dans une logique de sobriété foncière : le projet exploite un site déjà artificialisé (ancienne maison individuelle de particulier), évitant ainsi toute consommation supplémentaire de sols naturels. Cette approche, cohérente avec les principes de « reconstruire la ville sur la ville », est conforme aux enjeux de sobriété foncière portés par Village-Neuf et HHA. Parallèlement, la commune a pu utiliser une partie du terrain pour avancer sur son projet d'aménagement public et installer un nouveau rond-point devant la résidence.

Portant à la fois des bénéfices sociétaux, par la création de logements accessibles, et environnementaux, par la revalorisation d'un foncier existant, cette opération illustre parfaitement l'engagement de l'Office en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE), engagement qui sera renforcé dans les années à venir dans le cadre de la production annuelle moyenne d'une centaine de logements neufs par l'Office.

Plusieurs programmes en cours ou à l'étude sur la commune de Village-Neuf

En parallèle de cette opération, Habitats de Haute-Alsace développe son offre locative afin d'accompagner les besoins en logements sociaux de la commune de Village-Neuf (pour répondre aux objectifs quantitatifs fixés par la loi SRU), avec la construction d'une résidence de **6 logements rue du Général de Gaulle**, d'une résidence de **9 logements rue des Pierres** et d'une résidence de **23 logements rue du Canal**.

L'Office accompagne également les besoins de la commune en matière d'accès sociale à la propriété à travers la société ATHIS (fruit d'un regroupement entre Habitats de Haute-Alsace, Centre Alsace Habitat et le promoteur Pierres & Territoires), avec la construction en cours de la résidence « Har-



Plan du terrain de la résidence « Floréa » à Village-Neuf

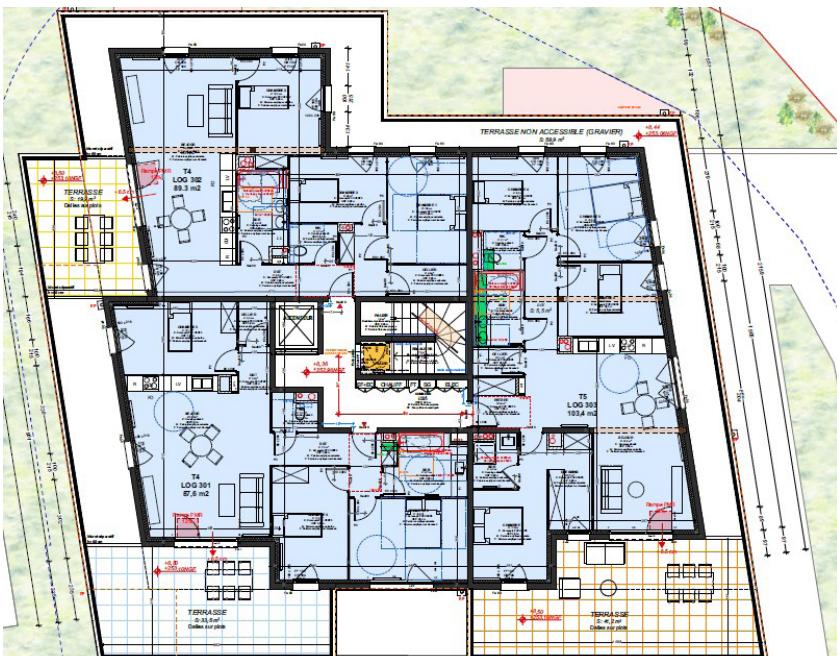
monia », intégrant 10 logements en Bail Réel Solidaire (un dispositif permettant de disposer le foncier du bâti et ainsi de réduire le prix d'acquisition de près de 20 à 30 % par rapport au marché privé).



Résidence «Harmonia», 21 rue de Paris à Village-Neuf

Projet construction de la résidence «Floréa» (VEFA)

■ Plan d'étage de 2 T4 et 1 T5



LOYERS DES LOGEMENTS*, HORS CHARGES

*montant moyens des loyers

Logements PLAI :

F1 : 283€ / mois
F3 : 437€ / mois

Logements PLUS :

F3 : 469€ / mois

Logements PLS :

F3 : 675€ / mois

Logements PLI :

F2 : 619€ / mois
F3 : 813€ / mois
F4 : 959€ / mois
F5 : 1149€ / mois

PRINCIPALES INFORMATIONS

- **Démarrage des travaux :** octobre 2025
- **Livraison prévisionnelle :** 2^{ème} trimestre 2027
- **Promoteur :** KS promotion
- **Architecte :** Sonar Architectes
- **Composition du programme :** 16 PLI, 3 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS (surfaces de 36 m² à 107 m²)
- Construction traditionnelle en béton
- **Chauffage collectif au gaz** (DPE prévisionnel **niveau C**)
- Ventilation simple flux hygroréglable
- **2 parkings** dont **1 souterrain**, 2 locaux vélos souterrain
- Balcon ou terrasse pour les 23 logements

Plan de financement de la résidence «Floréa»

• EMPRUNTS, 85%

- Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations principal 2 804 169,44 €
- Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations foncier 1 743 749 €

• SUBVENTIONS, 1%

- Subvention de l'Etat 24 048 €
- Subvention de Village-Neuf 21 885 €
- Subvention de Saint Louis agglomération 7 500 €

• FONDS PROPRES Habitats de Haute-Alsace, 14%

747 687,54 €

Coût total de l'opération : 5 349 038,98 €
soit 232K€/logement

Qu'est-ce qu'un Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

Les logements locatifs intermédiaires se situent à mi-chemin entre les logements sociaux HLM et les logements du parc privé. Ils offrent une nouvelle opportunité à de nombreux ménages aux revenus médians de trouver un logement abordable, tout en préservant leur pouvoir d'achat. Ils présentent de nombreux avantages pour les futurs locataires, les bailleurs sociaux et les communes :

Les atouts du logement locatif intermédiaire



Les locataires

- Loyers jusqu'à 20% inférieurs au parc privé
- Loyers plafonnés pour une meilleure maîtrise du pouvoir d'achat
- Accès à des logements en zone tendue, à proximité des bassins d'emploi
- Accès à des résidences neuves et bien équipées
- Soumis à condition de ressources

Le bailleur social

- Renforcement de la présence en zone tendue
- Diversification de l'offre
- Diversification du profil des clients-locataires
- Amélioration de la viabilité des opérations
- TVA réduite à 10% au lieu de 20% pour la construction
- Exonération de la taxe foncière sur l'opération pour une durée maximale de 20 ans
- Crédit d'impôt

La commune

- Répondre à la pression du marché immobilier en tension
- Favoriser la mixité sociale
- Soutien à la construction neuve
- Valorisation des terrains communaux
- Contribuer à l'attractivité du territoire et à l'augmentation des recettes fiscales (taxe foncière au bout de 20 ans)

Habitats de Haute-Alsace

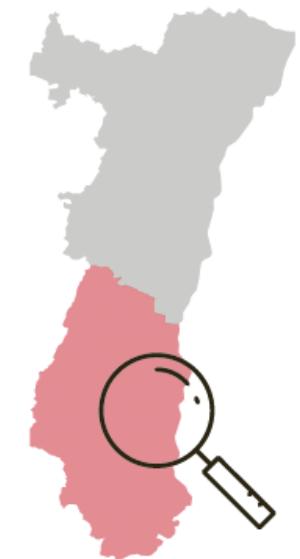
Depuis 1927, Habitats de Haute-Alsace, Office Public de l'Habitat de la Collectivité européenne d'Alsace, assure un rôle essentiel : offrir un habitat abordable et de qualité aux personnes disposant de ressources modestes.

137 logements gérés par Habitats de Haute-Alsace sur Village-Neuf

Gestionnaire 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 20 000 personnes.

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



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 chaque année une **centaine de logements** et joue également un rôle d'aménageur du territoire en **viabilisant des parcelles** et en **réalisant des lotissements**.

Partenaire de proximité, Habitats de Haute-Alsace associe les communes à **chaque étape de ses projets**, de l'étude d'opportunité à la livraison. Chaque opération repose sur une **écoute fine des besoins**, en intégrant les dimensions **urbaines et sociales** ainsi que les spécificités locales, dans le **respect des documents d'urbanisme (SCOT, PLU)**.

En zones rurales, urbaines ou périurbaines, pour **son compte ou en mandat** pour les collectivités locales, Habitats de Haute-Alsace réalise :

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



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 Village-Neuf

81, rue du Gal de Gaulle
68128 Village-Neuf
Tél. : 03 89 89 79 19
www.mairie-village-neuf.fr

Contact presse

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