



Habitats  
de Haute-Alsace

# CONSTRUISONS ENSEMBLE L'HABITAT DE DEMAIN

Gestion  
locative

Maisons  
alsaciennes

Résidences  
séniors



Bail Réel  
Solidaire

Habitats  
inclusifs

Zones  
d'aménagement

Casernes de  
Gendarmerie

Accession à  
la propriété

# 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<sup>er</sup> 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 plus 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 2 antennes de proximité**, réparties sur l'ensemble du territoire haut-rhinois.

## Innovation sociale et partenariats

Afin de répondre aux enjeux démographiques et sociologiques actuels, Habitats de Haute-Alsace développe et amplifie depuis plusieurs années des actions d'innovation sociale afin de créer du lien, de lutter contre les exclusions et d'améliorer le quotidien de ses locataires :

- **Développement d'actions d'animation et de soutien au sein des résidences** connaissant des difficultés de cohabitation et de bien vivre ensemble;
- **Formalisation et 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 et le mieux possible;
- **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 inclut 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.

**88%** 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 foyers et des résidences « Autonomie » pour personnes âgées et des Ehpad, en partenariat avec des structures spécialisées (Amaelles, ADMR, ...)
- Des habitats inclusifs;
- Des casernes de Gendarmerie;
- De la revente de parcelles foncières à des investisseurs privés ou publics.

## Perspective du lotissement Les Érables à Ottmarsheim

25 appartements en locatif social à destination des séniors en Résidence Autonomie

16 appartements en accession sociale à la propriété

14 terrains à bâtir libres d'architecte



# Produire une offre locative adaptée aux territoires

Sur la période 2025-2034, Habitats de Haute-Alsace souhaite maintenir un rythme de production neuve d'une centaine de logements par an, avec un objectif affiché de renouvellement d'au moins 1% de son parc chaque année.

## Plan stratégique de patrimoine 2025-2034 : objectif décarbonation



### RÉHABILITATION ET GROS ENTRETIEN

78 millions d'euros

Réduire les émissions de GES, améliorer la performance énergétique et agir sur l'accessibilité des logements

4 301 logements réhabilités (46% du parc)

89,5 millions d'euros

Renforcer l'attractivité et la sécurité des logements

Maintenance courante, travaux de gros entretien et remplacement de composants

4 714 logements améliorés (50% du parc)



365

millions d'euros sur 10 ans

soit un investissement de 100 000 €/jour

### CONSTRUCTION NEUVE ET ACQUISITION-AMÉLIORATION



Développer une nouvelle offre de logements locatifs

1 167 nouveaux logements construits

197 millions d'euros

### AUTRES ACTIONS PATRIMONIALES



Faciliter l'accès à la propriété

395 logements destinés à la vente et à d'autres projets (4% du parc)



Environ

**1 200 logements**

devraient ainsi être construits sur les 10 prochaines années pour un coût moyen d'environ **169 K€/logement**

et un investissement global prévisionnel de **plus de 197 M€**.



Pour tous ces projets patrimoniaux, l'Office porte une attention particulière à **la qualité et l'impact environnemental avec un objectif clair :**

2025

2034

-30% de Gaz à Effet de Serre (GES)



# 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 près d'une dizaine de projets sont opérationnels ou en cours.

Habitats de Haute-Alsace dispose de

41

Résidences  
Séniors



logeant  
près de  
1 000  
personnes

8

Résidences  
Autonomie



logeant  
près de  
500  
personnes

# Favoriser l'accession à la propriété



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



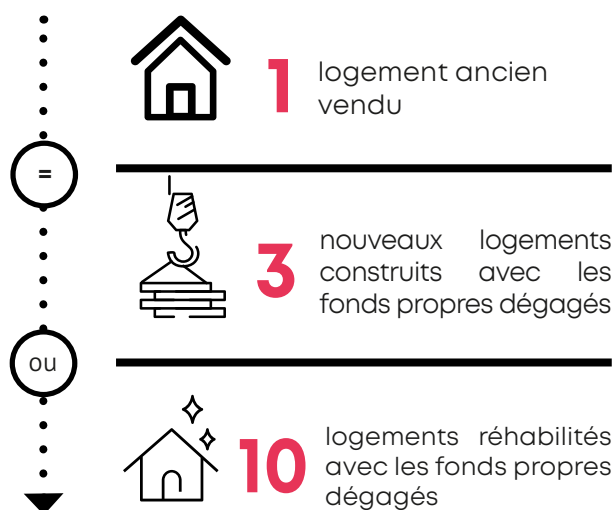
## La Vente HLM : une formule attractive pour favoriser la vente à l'habitant

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 réinvestit 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 et aux gardiens d'immeubles travaillant pour un bailleur social, 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.

## 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.



Pour les programmes proposés en location-accession, Habitats de Haute-Alsace s'associe à des partenaires locaux de référence, notamment Pierres & Territoires Alsace et Coopérative Centre-Alsace Habitat, 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 Rivéa

Ecoquartier Rives de la Doller à Lutterbach (via ATHIS)



### Maisons Idéo

12 pavillons à Beblenheim (via ATHIS)

## 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 Pro Civis 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.

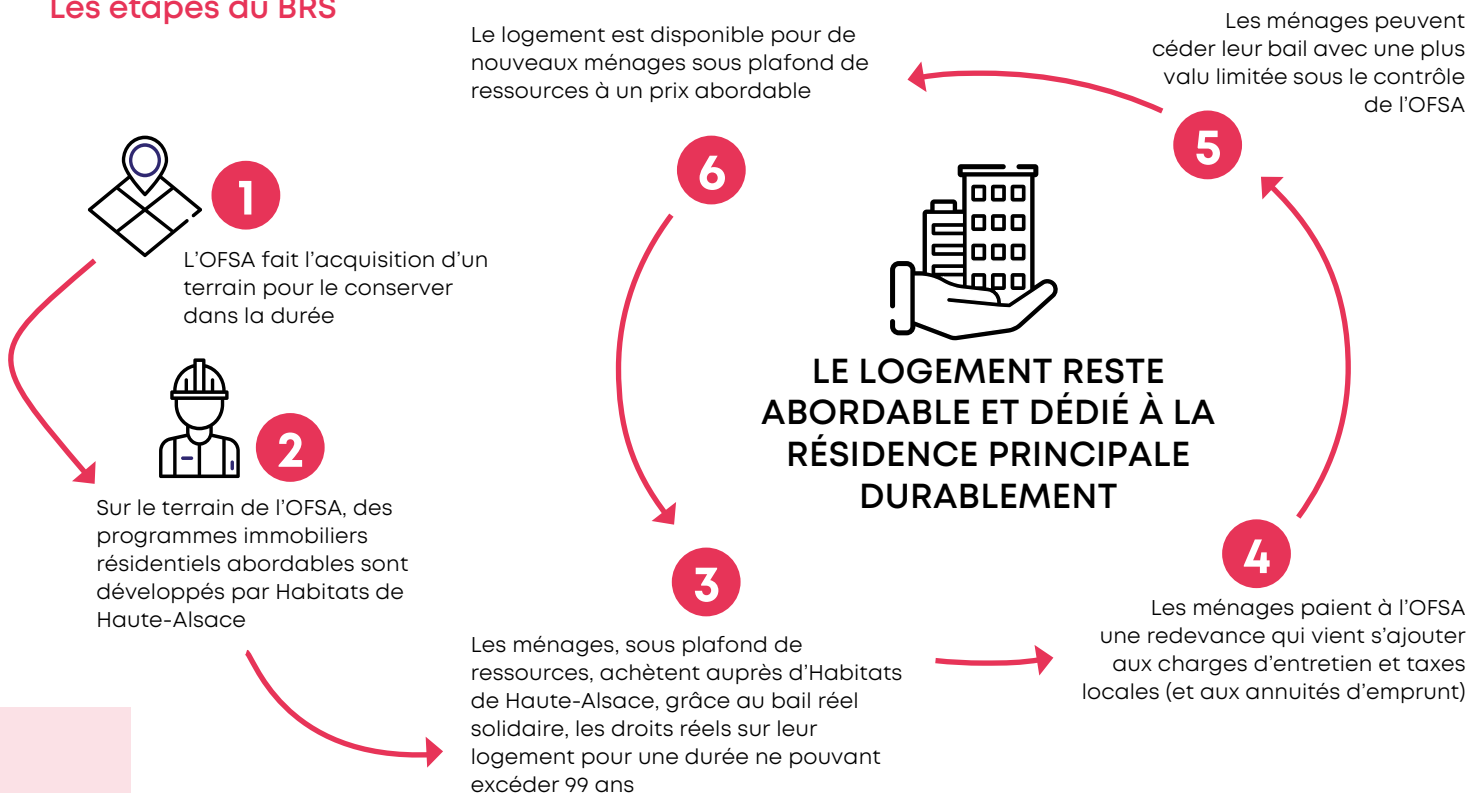
### Les avantages du BRS pour la commune :

- 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'écartier 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€/m<sup>2</sup>/mois).

### Les étapes du BRS



# S'engager au service de la sécurité et des territoires



## Une activité désormais structurante au service d'une mission d'intérêt général

Depuis 2008, Habitats de Haute-Alsace accompagne la Gendarmerie Nationale dans la gestion et l'entretien de ses casernes sur le territoire haut-rhinois.

Aujourd'hui, l'Office est propriétaire et gestionnaire patrimoniale de 22 casernes, avec un budget annuel de plus de 300K€ affecté à des opérations de gros entretien et de maintenance pour améliorer les infrastructures de bureaux, espaces d'accueil et logements de fonction de ces casernes. Un investissement de plus de 5,8 millions d'euros depuis 2008, mais essentiel au bon fonctionnement local du service public de la sécurité.

## Un savoir-faire reconnu au service du territoire

Cette activité, longtemps annexe pour Habitats de Haute-Alsace, s'est développée avec la mise à profit de son expertise en qualité de maître d'ouvrage pour la construction, l'agrandissement ou la réhabilitation de casernes, illustrant pleinement le rôle de l'Office en tant qu'ensemblier de l'habitat au service des collectivités locales, de l'État, des territoires et de leurs habitants.



Habitats de Haute-Alsace gère



**22 casernes de Gendarmerie**

(soit plus de 190 logements de fonction) et **7** casernes sont en cours de construction ou en projet d'acquisition.

Cartographie des casernes de Gendarmerie en gestion ou en projet par Habitats de Haute-Alsace

# Porter des ambitions fortes au service des alsaciens

Tout en affirmant ses valeurs liées à sa mission d'intérêt général, Habitats de Haute-Alsace ambitionne d'être un **ACTEUR INCONTOURNABLE ET RESPONSABLE DE L'HABITAT DANS LE HAUT-RHIN**. Pour toujours mieux répondre aux enjeux de la société d'aujourd'hui et de demain, l'Office s'engage à faire «plus que loger» et à être exemplaire en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Pour ce faire, 5 orientations stratégiques ont été définies :



**1** Loger et accompagner ses clients-locataires avec la **MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE** possible



**3** Former un **COLLECTIF DE COLLABORATEURS ENGAGÉS** et favoriser l'épanouissement professionnel et personnel



**5** Renforcer et développer les **PARTENARIATS AVEC L'ENSEMBLE DES COLLECTIVITÉS** pour répondre aux besoins des territoires

**2**

Être **ACTEUR DE LA DÉCARBONATION** et de la performance énergétique : penser globalement, agir localement



**4**

Être un **LEADER DU VIEILLISSEMENT** pour accompagner la transition sociétale

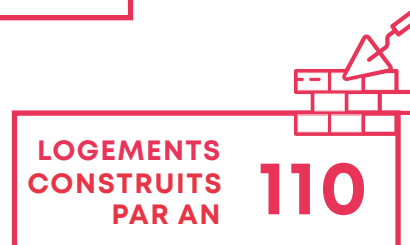
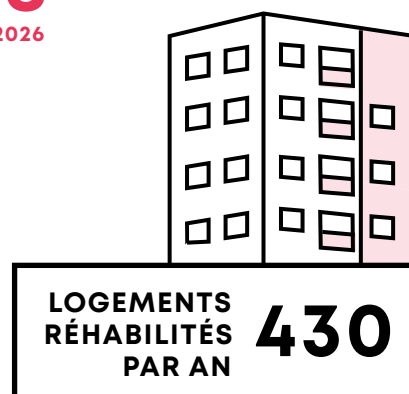


Pour répondre aux exigences de la loi Elan comme aux défis territoriaux de demain, cinq bailleurs sociaux haut-rhinois, Pôle Habitat Colmar Centre-Alsace, Centre-Alsace Habitat, Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat et Saint-Louis Habitat ont créé ensemble Rhénalia, première SAC –Société Anonyme de Coordination- du Haut-Rhin, qui rassemblera près de 32.000 logements sociaux sur 135 communes.

Cette démarche collective et volontariste, fondée sur leurs valeurs communes, permettra le partage de leurs moyens et compétences, au service du logement social sur le territoire haut-rhinois, tout en permettant à chacun des partenaires de conserver sa parfaite autonomie grâce au statut coopératif de cette nouvelle SAC.

# CHIFFRES CLÉS

au 01.01.2026



# NOS IMPLANTATIONS

au 01.01.2026



**10 156** logements

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



**113** communes d'implantation



**4** agences et  
**2** antennes de proximité



## Agence de Horbourg-Wihr

16 rue de Mulhouse  
68180 Horbourg-Wihr  
> [agence.horbourg@hha.fr](mailto: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](mailto:antenne.va@hha.fr)  
03 89 58 72 82



## Agence de Guebwiller

3 rue de l'Hôtel de Ville  
68500 Guebwiller  
> [agence.florival@hha.fr](mailto:agence.florival@hha.fr)  
03 89 62 20 70



## Agence de Lutterbach

Route de Thann  
68460 Lutterbach  
> [agence.lutterbach@hha.fr](mailto:agence.lutterbach@hha.fr)  
03 89 51 24 30

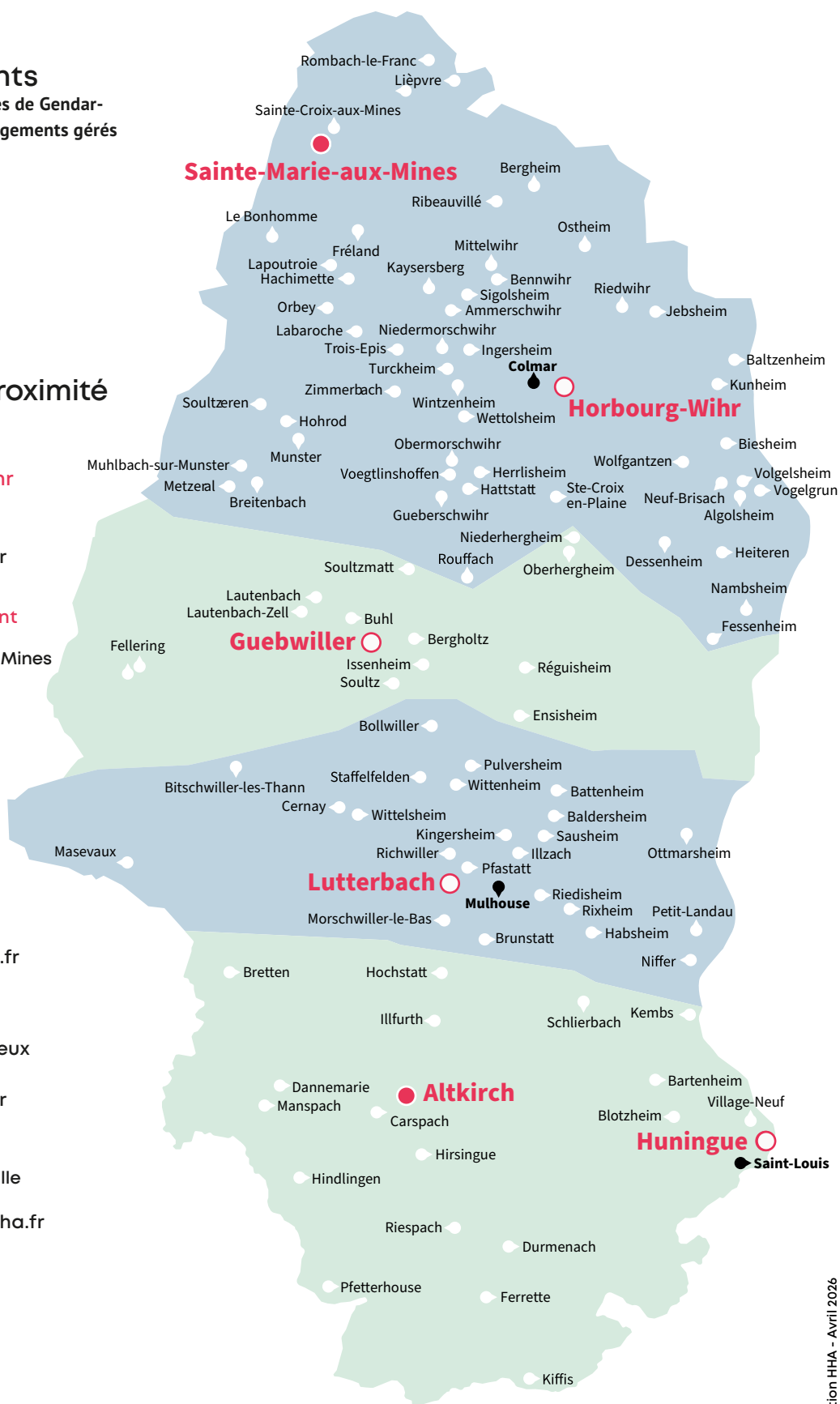


## Agence de Huningue

3a rue du Marquis de Puisieux  
68332 Huningue  
> [agence.huningue@hha.fr](mailto:agence.huningue@hha.fr)  
03 89 69 65 20

## Antenne d'Altkirch

2 rue du Général de Gaulle  
68130 Altkirch  
> [agence.huningue@hha.fr](mailto: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](mailto:contact@hha.fr) [www.hha.fr](http://www.hha.fr)

