

Dossier de presse - 11 septembre 2026

**Inauguration de la Villa Argentorvaria
4 logements et 1 local CeA réhabilités
à Horbourg-Wihr**



19 Grand rue 68180 HORBOURG-WIHR

Villa Argentovaria : un projet alliant logement aidé et service de proximité

Habitats de Haute-Alsace inaugure, ce 11 septembre 2026, la Villa Argentovaria à Horbourg-Wihr. Livrée en avril 2026, cette opération de réhabilitation a permis de redonner vie à une ancienne Maison de Maître inoccupée depuis 2007 en y créant des logements familiaux ainsi que des bureaux en rez-de-chaussée. Situé sur la rue principale de la commune, cette «petite» opération n'est en réalité que la première pierre d'un vaste projet pour la commune d'Horbourg-Wihr et l'Office.

Répondre à la pression croissante du marché locatif tout en préservant les sols

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU et adoptée en 2000) fixe aux communes concernées des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Dans le même temps, les principes de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience de 2021 et notamment l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) encouragent la réalisation de projets sur des sites déjà bâtis ou artificialisés. Dans un contexte de forte tension sur le marché locatif de l'agglomération colmarienne et de déficit en logements sociaux sur la commune d'Horbourg-Wihr, la reconversion de bâtiments vacants ou dégradés répond à cette double exigence puisqu'elle permet de produire de nouveaux logements sans consommer de terrains naturels. Mais ce type d'opérations reste toutefois complexe, en raison des contraintes techniques, réglementaires et financières qu'elle peut représenter.

C'est dans ce contexte que la commune d'Horbourg-Wihr, après avoir préempté une propriété de 47 ares sur la Grand Rue (comprenant une Maison de Maître de la seconde moitié du XIX^e siècle, des dépendances et un vaste verger), s'est rapprochée d'Habitats de Haute-Alsace pour porter sa réhabilitation et lui donner une nouvelle vocation.

Une opération mêlant responsabilité environnementale et utilité sociale

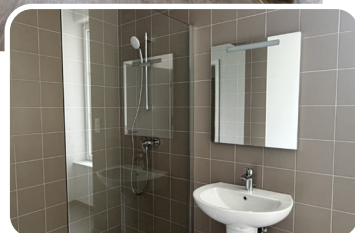
Réalisée de 2024 à 2026, l'opération de réhabilitation de la Villa Argentovaria a permis de passer d'un logement individuel inoccupé (classé énergétiquement G) à :

- 4 logements locatifs sociaux (F2 et F3 allant de 42 à 45 m²) classés énergétiquement C. Deux logements sont financés en Prêt Locatif à Usage Social (dits PLUS, accessibles en termes de revenus à plus de 50% de la population), et deux en Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté (PLAI-A,

destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite une gestion locative adaptée et un accompagnement renforcé ;



Vue intérieure d'un logement de type F2



- et un local de 62 m² destiné au Pôle Séniors de la Collectivité européenne d'Alsace.

Auparavant hébergé dans les locaux de la mairie, le Pôle Séniors accueille, informe et accompagne les personnes âgées ainsi que leurs proches dans leurs démarches liées à l'autonomie.

Portée conjointement par la commune d'Horbourg-Wihr et Habitats de Haute-Alsace, l'opération répond ainsi à plusieurs objectifs :

- développer une offre locative sociale accessible, notamment pour les ménages les plus fragiles, et contribuer aux objectifs triennaux de logements sociaux fixés dans le Contrat de mixité sociale signé par la commune d'Horbourg-Wihr avec Colmar Agglomération et l'État ;
- préserver et valoriser un bâtiment historique ;
- limiter la consommation de nouveaux espaces naturels en réinvestissant un site inoccupé au cœur du tissu urbain.
- maintenir une offre de services de proximité à destination des séniors, un engagement im-

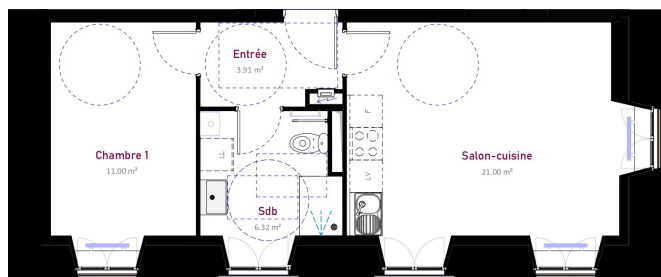
portant pour l'Office qui porte l'ambition de développer de plus en plus de logements adaptés au vieillissement sur les territoires haut-rhinois dans les années à venir (construction de résidences seniors et autonomie, adaptation de logements, création d'habitats inclusifs, ...).

D'un montant d'1,2 M€, ce projet démontre qu'il est possible de répondre aux besoins en logements tout en valorisant un site existant et en respectant l'identité du territoire.

Principales informations :

- Démarrage des travaux en novembre 2024, livraison en avril 2026 après 18 mois de chantier ;
- Maison de Maître de 14 pièces en R+1 avec combles partiellement aménagées, transformée en 4 logements et un local de bureau
- Passage du chauffage au fioul au chauffage individuel au gaz naturel ;
- Réhabilitation thermique du bâtiment avec amélioration de la performance thermique du bâtiment et passage de la classe énergétique G à la classe C : isolation en façade, toiture et sous-sol, remplacement des menuiseries extérieures ;
- Parking privatif à l'arrière de la villa.

Plan d'un F2 - 42m²



Loyers des logements*, hors charges

*Montants moyens des loyers

Logements en PLAI

2 F2 : 308€ /mois

Logements en PLUS

2 F2 : 391€ /mois

Une première pierre d'un projet structurant de développement de l'offre locative sur la commune

« Quatre logements, cela ne fait pas beaucoup sur le papier, mais ce que l'on inaugure aujourd'hui n'est en réalité que la première pierre d'un très beau programme d'aménagement à venir à l'entrée de la commune d'Horbours-Wihr, où plus de 90 logements devraient voir le jour dans les prochaines années. »

Lucien Muller, Président d'Habitats

La Villa Argentovaria constitue en effet une première étape d'un plus vaste projet sur la commune d'Horbours-Wihr. puisque, outre le projet de construction de la caserne du Gendarmerie sur le site de l'ancienne école Paul-Fuchs, Habitats de Haute-Alsace accompagne actuellement la commune dans l'étude et la réalisation d'une future zone d'aménagement «Le Hameau du Cerf», à l'arrière de la Villa Argentovaria.

Un projet qui illustre la capacité de l'Office à accompagner les différents besoins des collectivités haut-rhinoises, en s'engageant en faveur d'une production de logements responsables, combinant utilité sociale, sobriété foncière et qualité urbaine.



La réserve foncière de 30 ares à l'arrière de la Villa Argentovaria permettra d'aménager de nouveaux logements dans le cadre du futur «Hameau du Cerf»

Le Hameau du Cerf, future zone d'aménagement responsable



Un opération de couture urbaine qui a nécessité patience et détermination

Le Hameau du Cerf est l'aboutissement d'une stratégie foncière menée depuis plus de 5 ans par Habitats de Haute-Alsace, en partenariat étroit avec la Ville d'Horbourg-Wihr et l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPF d'Alsace), structure publique de portage foncier.

Depuis plus de quinze ans, cette zone d'entrée de ville, marquée par la présence d'un ancien hôtel à l'abandon et de plusieurs parcelles attenantes, faisait l'objet de différents projets restés sans suite. Cette emprise foncière, stratégique pour la commune puisqu'elle constitue l'une des dernières grandes réserves urbanisables à proximité du centre-ville, présente en effet de fortes contraintes foncières, patrimoniales, environnementales et économiques, rendant complexe la transformation de cet ensemble.

Une première étape a été franchie en 2021 lorsque la commune d'Horbourg-Wihr a délégué à Habitats de Haute-Alsace l'exercice de son droit de préemption sur ce qui deviendra la Villa Argentovaria. La maîtrise foncière du secteur s'est poursuivie avec l'acquisition début 2025, de l'ancien Hôtel du Cerf et de ses terrains attenants (représentant plus d'un hectare) par l'EPF d'Alsace. Une opération d'un

montant de 1,2M€ en vue d'une rétrocession bonifiée (minoration foncière de 185K€ liée à la création de logements aidés) ultérieure à Habitats de Haute-Alsace, permettant alors l'aménagement global de cette emprise foncière par un seul et même opérateur.

« Le Hameau du Cerf n'est pas un projet que nous avons trouvé : c'est un projet que nous avons construit patiemment, pièce après pièce, pendant plus de cinq ans. Grâce à une stratégie foncière progressive et à la mobilisation de l'EPF d'Alsace, nous avons pu transformer une friche et des parcelles dispersées en un véritable projet de quartier, mêlant logements, patrimoine, biodiversité et qualité de vie. »

Laurent BIEHLMANN, Directeur Général Adjoint et Directeur des Investissements et du Patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace.

Cette opération illustre pleinement le rôle de développeur foncier d'Habitats de Haute-Alsace, qui accompagne les collectivités haut-rhinoises dans leurs projets de construction, de réhabilitation et d'aménagement, en créant les conditions nécessaires à l'émergence de projets durables conciliant utilité sociale, sobriété foncière et qualité urbaine.

Re-construire la ville au cœur de la ville

Le Hameau du Cerf prévoit la création d'un quartier résidentiel mixte de 90 à 100 logements, associant :

- les 4 logements locatifs sociaux créés dans la Maison de Maître réhabilitée ;
- 12 à 13 logements locatifs sociaux dans l'ancien Hôtel du Cerf réhabilité ;
- 32 logements locatifs sociaux neufs ;
- une vingtaine de logements neufs en accession libre ;
- une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété avec la SCI ATHIS (composée d'Habitats de Haute-Alsace, Centre Alsace Habitat et le promoteur privé Pierres & Territoires Alsace).

Cette programmation diversifiée contribuera aux objectifs de mixité sociale de la commune, le secteur étant identifié comme secteur de mixité sociale dans le Plan local d'urbanisme.

Situé entre la Grand'Rue historique, les quartiers résidentiels récents de la rue de Bretagne et les espaces agricoles de la plaine de l'III, le Hameau du Cerf constituera une véritable opération de couture urbaine. En s'appuyant sur un foncier déjà urbanisé et un secteur en partie concerné par d'anciens dépôts sauvages, le projet permettra de développer l'offre de logements tout en limitant l'artificialisation de sols naturels ou agricoles.

À l'heure où les collectivités doivent relever le défi du zéro artificialisation nette, le Hameau du Cerf démontre qu'il est possible de reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de consommer de nouveaux espaces. Cette opération est stratégique pour l'avenir d'Horbours-Wihr.

Elle permettra de redonner vie à un site emblématique de la commune tout en créant un quartier durable, équilibré et parfaitement intégré à son environnement. Habitats de Haute-Alsace a su faire preuve de patience, de constance et d'écoute pour construire, avec la commune, un projet au service de l'intérêt général,

Thierry STOEBCNER, Maire d'Horbours-Wihr.

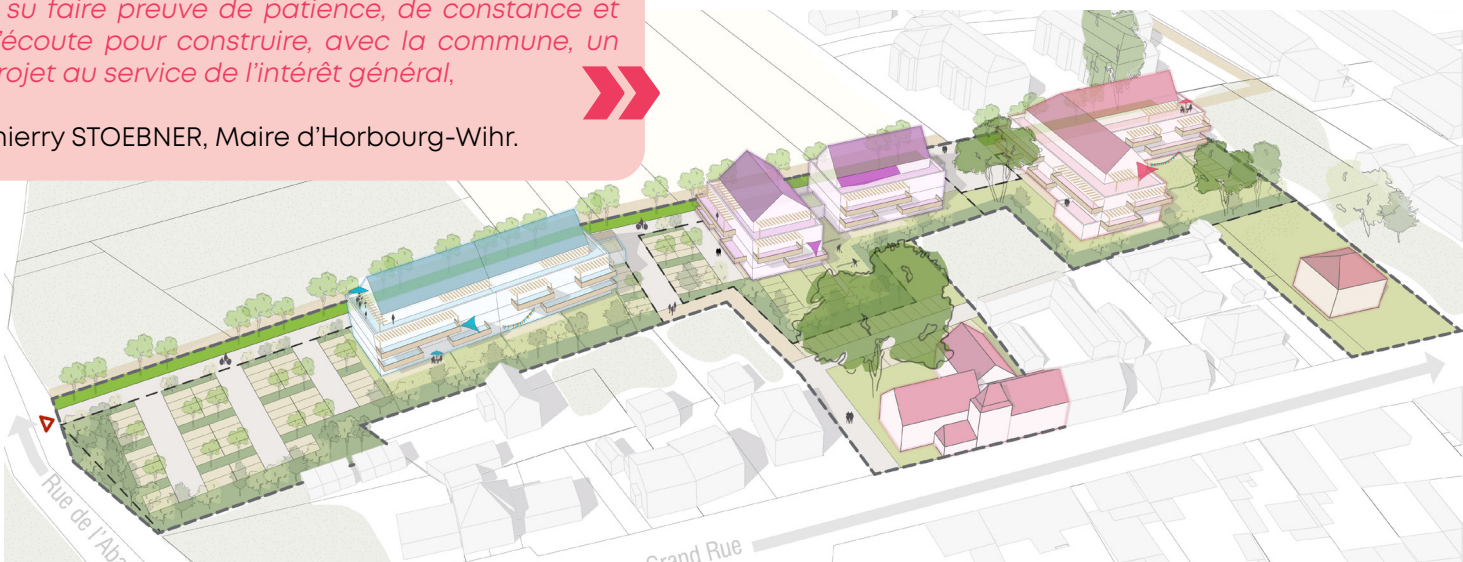
Un projet aux ambitions environnementales fortes

Le projet du Hameau du Cerf s'inscrit dans le cahier des charges exigeant du label BiodiverCity Construction, qui vise à intégrer la biodiversité et la qualité environnementale à toutes les étapes de la conception du projet. On y retrouve notamment :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols grâce à un schéma de desserte optimisé et une gestion intégrée de l'infiltration naturelle des eaux pluviales (noues paysagères...) ;
- L'organisation des constructions autour d'un cœur d'îlot de fraîcheur, composé à la fois de jardins privatifs en rez-de-chaussée et d'espaces paysagers communs, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant les vis-à-vis avec les riverains.
- La conservation d'arbres remarquables et le renforcement de la frange végétale au sud et à l'ouest du site ;
- Le maintien de corridors écologiques et favoriser la circulation de la petite faune, notamment grâce à des clôtures adaptées.

Ces orientations, parmi les nombreuses mesures prévues dans le cadre du label BiodiverCity Construction, contribueront à créer un quartier durable, résilient et agréable à vivre.

Le permis d'aménager, déposé en 2025, a été obtenu en 2026. Sous réserve de la réalisation préalable des fouilles archéologiques nécessaires, les travaux d'aménagement devraient démarrer en 2027, pour de premières livraisons attendues dès 2028.



Plan de financement de la Villa Argentovaria

- **SUBVENTIONS, 24%**

• Subvention de l'Etat	240 500 €
• dont 182 000 € de subvention au titre du Fonds Vert	
• Subvention de la région Grand Est	18 000 €
• Subvention de Colmar Agglomération	14 000 €
• Subvention de la ville d'Horbouurg-Wihr	22 000 €

- **EMPRUNTS, 31%**

• Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations principal	26 500 €
• Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations foncier	175 300 €
• Autres emprunts	182 000 €

- **FONDS PROPRES Habitats de Haute-Alsace, 45%**

550 325 €

Coût total de l'opération : **1 228 617,91 €**
soit 245 724 €/logement

Le chantier en images



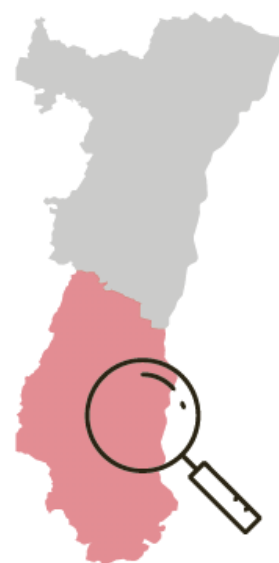
Habitats de Haute-Alsace

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 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.

152 logements gérés par Habitats de Haute-Alsace dans la ville de Horbourg-Wihr



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 d'Horbourg-Wihr

44 Grand Rue

68180 Horbourg-Wihr

Tél. : 03 89 20 18 90

www.horbourg-wihr.fr

Contact presse

Laure SANFILIPPO

Responsable communication

Habitats de Haute-Alsace

06 70 96 81 74

laure.sanfilippo@hha.fr