Habitats de Haute-Alsace

Dossier de presse - 12 novembre 2026

Réhabilitation de la résidence Séniors « Vieil Armand » : 56 logements à Guebwiller









Logements certifiés NF HABITAT

PAR QUALITEL CERTIFICATION NF HABITAT

3, rue du Vieil Armand
20, rue de Lucerne
79, rue Théodore Deck
à Guebwiller

Résidence « Vieil Armand » : une réhabilitation au service des Séniors

Habitats de Haute-Alsace inaugure ce 12 novembre la réhabilitation de la résidence Séniors « Vieil Armand » à Guebwiller. Cette opération répond à une double ambition : adapter les logements aux enjeux sociétaux et poursuivre la transformation énergétique du patrimoine de l'Office.

Une réhabilitation en réponse aux enjeux sociétaux et environnementaux

Avec près de 3 700 locataires âgés de plus de 60 ans soit 25%* des locataires de l'Office, Habitats de Haute-Alsace est pleinement concerné par les enjeux liés au vieillissement de la population. Une tendance appelée à s'accentuer dans les années à venir avec une projection à 32% de la population alsacienne d'ici 2040 selon l'INSEE.

Parallèlement, la transition énergétique et l'augmentation durable du coût des énergies imposent une transformation progressive du patrimoine existant pour répondre aux enjeux environnementaux et aux préoccupations croissantes des ménages en matière de pouvoir d'achat.

Face à ces enjeux, Habitats de Haute-Alsace prévoit ainsi dans son Plan Stratégique du Patrimoine 2025-2034 d'investir 365 M€ pour éradiquer les logements les plus énergivores, améliorer durablement les performances du parc existant et construire des logements plus sobres et plus durables. Cette dynamique s'accompagne d'une accélération de l'adaptation des logements existants aux besoins liés à l'avancée en âge.

C'est dans ce contexte que l'Office a engagé la réhabilitation de la résidence Séniors « Vieil Armand » composée de 56 logements (28 F1 et 28 F2).

Construite en 1973 et initialement classée F au titre de ses diagnostics de performance énergétique et de gaz à effet de serre (DPE et GES), elle constitue une illustration concrète de la politique ambitieuse de décarbonation menée par l'Office sur son patrimoine.

* Part des titulaires du bail âgés de plus de 60 ans.

BBC effinergie rénovation
Basse consommation & bas carbone

NF HABITAT

Une réhabilitation pensée avec et pour les Séniors

L'opération de réhabilitation des 3 bâtiments de la résidence a été élaborée en concertation avec la commune de Guebwiller et les locataires. Le programme de rénovation a intégré à la fois les préoccupations d'amélioration thermique formulées par les locataires, mais également des améliorations spécifiques à la population Séniors pour leur offrir des logements plus confortables, plus fonctionnels et mieux adaptés à l'évolution de leurs besoins :

- remplacement des baignoires par des **douches adaptées PMR** dans certains logements selon les besoins ;
- installation de volets roulants électriques ;
- création d'un **accès PMR** à l'entrée d'un des bâtiments en complément de ceux déjà existants aux autres entrées ;
- modernisation de certains ascenseurs.



Réalisation d'un accès PMR supplémentaire



Remplacement d'une baignoire par une douche

Menée en site occupé, cette réhabilitation a fait l'objet d'une attention particulière afin de limiter les nuisances pour les résidents, tout en garantissant le bon déroulement des interventions des entreprises. Un enjeu d'autant plus important dans une résidence Séniors où le confort et le cadre de vie constituent des éléments essentiels.

Une attention toute particulière a également été portée à l'intégration architecturale de la résidence. En lien avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF), des **briquettes de parement** ont été ajoutées sur les pignons afin de faire **écho au passé industriel de Guebwiller** et de sa vallée, contribuant à la valorisation ce ces bâtiments localisés en plein centre-ville.

Une résidence plus respectueuse de l'environnement

Les travaux d'envergure menés sur la résidence ont permis le passage d'une classe énergetique F à B.

Les principaux travaux réalisés :

- **Isolation thermique extérieure** (ITE), étanchéité et mise en sécurité de l'enveloppe ;
- Installation de **panneaux solaires photovoltaïques** en toiture pour alimenter électriquement les parties communes ;
- Passage d'une chaufferie collective gaz à une **chaufferie collective mixte pellets et gaz** (avec construction d'un silo à pellets) ;
- **Déplacement des portes palières**, permettant une meilleure isolation thermique des logements ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec **volets roulants électriques** ;
- Installation d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable ;
- Réaménagement des parkings favorisant la **désimperméabilisation des sols**.

Etiquette **F → B**

Classe énergétique (DPE) de la résidence avant/après travaux pour le bâtiment le plus énergivore
soit 355 → 76 kWh/m2/an (DPE)
et 109 → 3 kg CO2/m2/an (GES)

*ATHIS : société civile de construction vente (SCCV) réunissant Habitats de Haute-Alsace, Centre Alsace Habitat et Pierres & Territoires Alsace.

Une qualité technique et d'usage reconnue

Une démarche qui s'est concrétisée par l'obtention du label BBC Effinergie Rénovation et la certification NF Habitat, reconnaissant la qualité globale du projet, tant sur le plan de la performance énergétique que du confort résidentiel et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Cette réhabilitation d'ampleur a été rendue possible grâce au soutien important de l'Etat (dispositif Seconde vie des logements), de l'Europe et des collectivités locales (CeA, Région Grand Est) notamment pour le remplacement de la chaufferie gaz et les travaux de réhabilitation énergétique.

L'engagement environnemental de l'Office s'est également traduit par le réemploi des équipements de l'ancienne chaufferie collective gaz dans une autre résidence du parc de l'Office à Kingersheim compte tenu de leur bon état de fonctionnement.



La nouvelle chaufferie collective pellets-gaz

Une politique d'investissement importante sur la commune

En parallèle de cette opération, Habitats de Haute-Alsace est engagé sur :

- la réhabilitation thermique de 88 logements, actuellement en cours, pour un investissement d'environ 5 M€ (Cité Jardin...) ;
- la construction de la résidence « l'Allée des Remparts » en accession sociale à la propriété (à travers la société ATHIS*) ;
- le montage de la réhabilitation thermique du quartier de l'Ermite (80 logements) représentant un investissement de 3,4 M€.

Autant d'opérations qui illustrent la capacité de l'Office à accompagner les différents besoins des collectivités haut-rhinoises, en s'engageant en faveur de résidences durables et adaptées, combinant utilité sociale, sobriété environnementale et qualité urbaine.

Plan de financement de la réhabilitation de la résidence « Vieil Armand »

- **EMPRUNTS, 46 %**
  - Eco-prêt — 1 350 000 €
- **SUBVENTIONS, 39 %**
  - Subvention de l'Etat « Seconde Vie » — 784 000 €
  - Subvention Europe « FEDER » — 252 000 €
  - Subvention CeA — 70 000 €
  - Subvention Région Grand Est — 50 000 €
- **FONDS PROPRES Habitats de Haute-Alsace, 15 %** — 443 963 €

Coût total de l'opération : **2 949 963 €**
soit **52 410€/logement**

Avant





Loyers moyens des logements après réhabilitation (hors charges)

- F1 : 308 €/ mois
- F2 : 370€/ mois

Après





- Architecte : Pierre Yves ROTH
- Bureau d'études thermiques : SOLARES BAUEN
- Bureau d'études électricité : BET NR Therm

BBC Effinergie Rénovation / NF Habitat : deux certifications reconnaissant la qualité technique et le confort de vie

Pour la réhabilitation de la résidence « Vieil Armand », Habitats de Haute-Alsace a obtenu le label « BBC Effinergie Rénovation », qui atteste d'un confort et d'une performance énergétique supérieurs à la réglementation thermique en vigueur.

Délivré par l'organisme Promotelec, ce label certifie :

- la consommation énergétique des bâtiments après travaux en kWhep/m2/an ;
- la sécurité électrique et gaz des bâtiments et des logements ;
- la qualité des bâtiments par l'utilisation de matériaux et matériels certifiés ;
- la bonne mise en oeuvre des matériaux et matériels installés, grâce à un contrôle systématique en fin de chantier.

Pour garantir une amélioration de la qualité globale des bâtiments, le label « BBC Effinergie Rénovation » définit des exigences pour chacun des postes clés du chantier. Certains postes, tels que l'isolation, les menuiseries, la ventilation, le chauffage et la production d'eau chaude, ont nécessité une attention particulière pour obtenir le niveau de performance global visé.

https://www.effinergie.org

En complément, la réhabilitation de la résidence Viel Armand a obtenu la certification NF Habitat, délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme indépendant qui vérifie la qualité de l'opération, de sa conception jusqu'à l'achèvement des travaux

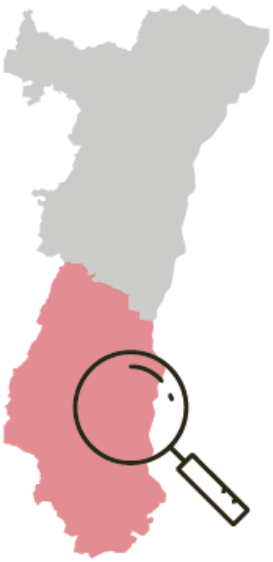
Une démarche volontaire d'Habitats de Haute-Alsace pour valoriser son engagement qualité (qui va au-delà de la réglementation) pour proposer des logements de qualité, où confort, performance et qualité d'usage vont de pair.

Cela se traduit notamment sur :

- le confort thermique, été comme hiver, grâce à l'isolation thermique par l'extérieur, au remplacement des menuiseries extérieures et au déplacement des portes palières ;
- la qualité de l'air intérieur, avec l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable ;
- la maîtrise des consommations d'énergie et des charges, avec une chaufferie mixte bois pellets/gaz et des panneaux photovoltaïques en toiture ;
- des espaces fonctionnels, pensés pour les usages du quotidien et adaptés à l'avancée en âge : douches adaptées PMR, volets roulants électriques, accès PMR complémentaire ;
- la sécurité des logements et des parties communes ;
- la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment à travers la désimperméabilisation des sols et le réemploi des équipements de l'ancienne chaufferie.

https://www.nf-habitat.fr/

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 Séniors, ...

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.

ALSACE
Collectivité européenne

1326 logements gérés par Habitats de Haute-Alsace dans la ville de Guebwiller

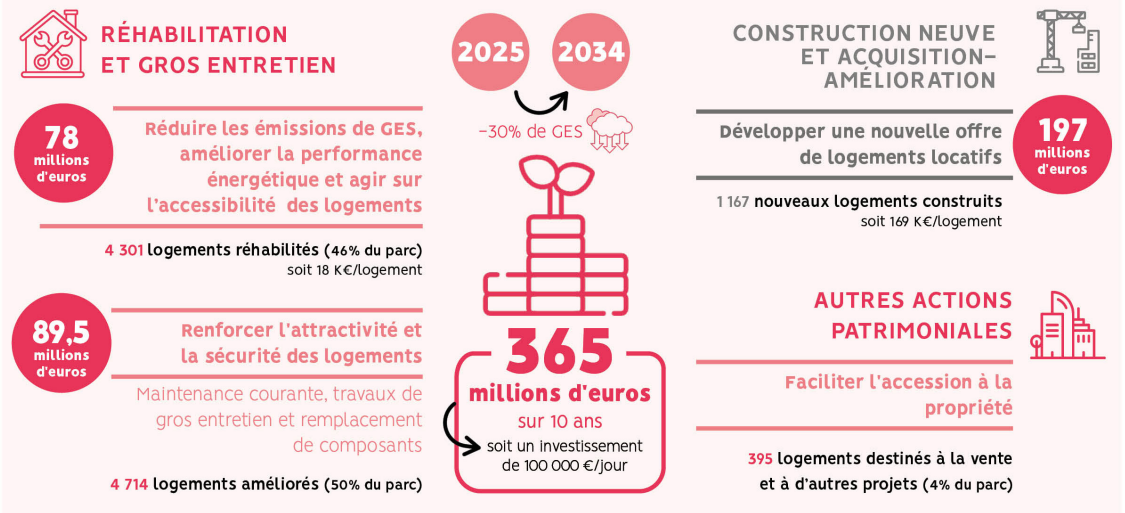
La réhabilitation, un enjeu majeur

Face aux enjeux environnementaux et sociétaux croissants, ainsi qu'à l'évolution des besoins des territoires, Habitats de Haute-Alsace a actualisé en 2025 ses orientations stratégiques patrimoniales et notamment son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP). Il repose sur une allocation maîtrisée des ressources afin de piloter le développement, l'entretien et la rénovation du parc de l'Office de manière qualitative, durable et décarbonée, en réponse aux besoins des territoires et des alsaciens. Celui-ci prévoit sur la période la **réhabilitation de 4 301 logements pour un investissement de 78 M€**. La réhabilitation énergétique est un enjeu majeur pour Habitats de Haute-Alsace, l'envolée des prix des énergies impactant de manière durable le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes.

Ce plan pluriannuel de réhabilitation a été élaboré autour de plusieurs priorités :

- contribuer aux enjeux de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) ;
- répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience en éradiquant progressivement les logements les plus énergivores ;
- renforcer la présence du logement social dans les communes concernées par les objectifs de la loi SRU ;
- poursuivre la diversification de ses activités afin de répondre aux besoins des territoires et des Alsaciens (aménagement, vente HLM, accession sociale à la propriété, habitat spécifique).

Plan stratégique du patrimoine 2025-2034 : objectif décarbonation



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 Guebwiller
73, rue de la République
68 503 Guebwiller
Tél. : 03 89 76 80 61
www.ville-guebwiller.fr

Avec la participation financière de :

Contact presse

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