



Présentation du Maître d'Ouvrage Habitats de Haute-Alsace

Projet de 18 logements à Wittenheim

 9 février 2021





Habitats
de Haute-Alsace

Habitats de Haute-Alsace



- ✓ OPH créé en 1927 par le CD du Haut-Rhin devenu depuis le 1^{er} janvier la CeA
- ✓ Objectif principal : louer des logements de qualité à des prix abordables

Aujourd'hui :

- ✓ 10 000 logements locatifs
 - ✓ 110 communes d'implantation
 - ✓ Gestion de patrimoine spécifique (gendarmeries, résidences personnes âgées, foyers pour personnes handicapées...)
- 20 000 personnes logées

Activités :

- ✓ Gestion locative
- ✓ Construction de nouveaux logements
- ✓ Réhabilitation du patrimoine
- ✓ Aménagement de fonciers
- ✓ Accession à la propriété



Le département des investissements composé de 12 personnes développe chaque année :

- **80 à 100 logements neufs**
- **200 à 300 logements réhabilités**



Majorité en construction traditionnelle

Souhait d'innover depuis toujours :

- *2000 - 2005* : HPE, THPE, Cerqual
- *2005 - 2012* : BBC Effinergie avant la RT2012
- *2012 - 2018* : Effinergie +
- **Aujourd'hui : E+C-**

Et 1 à 2 projets hors norme par an

Objectifs d'innovation

✓ Anticiper les futures réglementations

- Tester des matériaux nouveaux, des systèmes novateurs
- Appréhender les coûts

✓ Participation au respect de l'environnement

- Maîtrise des ressources non renouvelables
- Limitation des gaz à effet de serre

✓ Améliorer les conditions de vie

- Bien être, confort hiver et été
- Améliorer la solvabilité des locataires (baisse des charges)
- Baisse du taux de rotation

✓ Partenaire de l'Etat & des collectivités qui lancent des appels à projets

- Retours d'expérience
- Aides financières
- Majorations de loyers



Innovation spécifique : un bâtiment passif

✓ Plusieurs appels à projets de la Région !

- Politique au-delà de ses prérogatives !
- Sécurisation technique et administrative
- Accompagnement financier

✓ Trouver au préalable un foncier gratuit

- Pour compenser une partie du surcoût travaux
- Maintenir un coût d'opération acceptable

→ HHA a proposé son projet dans l'AAP 2014



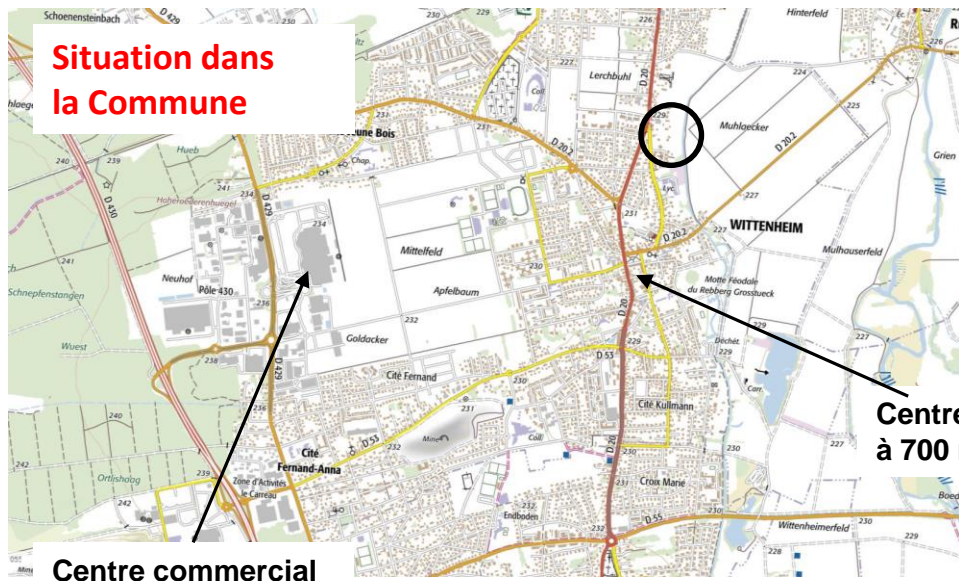
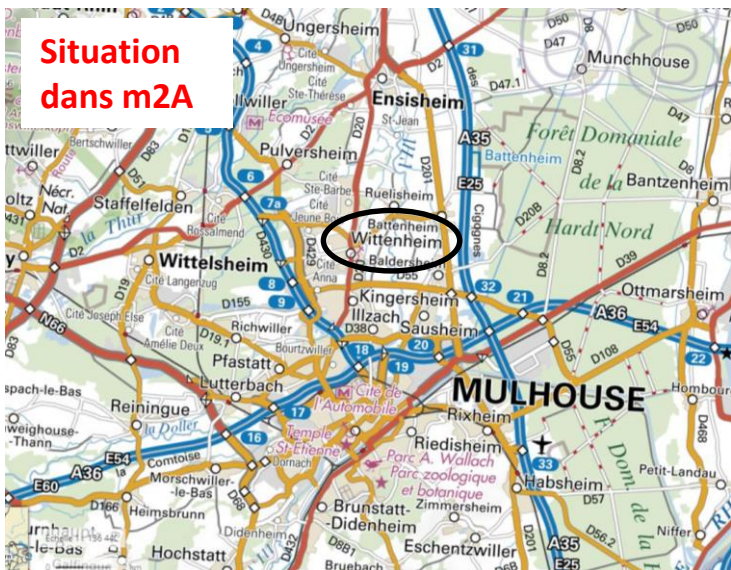
L'Europe s'invente chez nous



Habitats
de Haute-Alsace

Projet de bâtiment passif

- Foncier d'HHA disponible, à l'arrière d'un bâtiment existant
- A Wittenheim, à 700 m du centre-ville et de toutes commodités



Terrain de 30 ares bien orienté



Le programme

Construction de 18 logements locatifs

Type de logement	F2	F3	F4
Nombre	6	9	3
Superficie	50 m ²	64 m ²	75 m ²

Soit,
1100 m² au total

- Lauréat appel à projets 2014 bâtiments passifs
- Bâtiment à haute qualité environnementale, référentiel Cerqual H&E
- Budget travaux fixé : 1.850.000 € HT

soit 1680 €/m² +20% / projet classique

Eléments de sécurisation

Appel d'offres maîtrise d'œuvre :
références similaires demandées

Appel d'offres travaux :
en entreprise générale



Les lauréats

Maîtrise d'œuvre en 2015 :

- Architecte mandataire : AJEANCE M. Riber
- Bureau d'études structure : GETTEC M. Van Dyck
- Bureau d'études sanitaire & électricité : THERMI-D M. Sangregorio
- Bureau d'études chauffage & thermique : TERRANERGIE M. Coliatti
- Economiste : LES ECONOMISTES

Entreprise générale en 2017 :

- GIAMBERINI ET GUY de Turckheim
→ 1.950.000 € HT

AJEANCE



Retour d'expérience : phase études

Accepter le surcoût estimé à +5/10% pour le passif seul

Accepter que le projet prenne plus de temps

Etudes : 2 ans et demi (2015 à 2017)

Travaux : 20 mois (automne 2017 à printemps 2019)



Accepter le surcroît de communication

- Recueil d'informations du MOE et acceptations des différences
- Diffusion de l'information en interne comme en externe : Direction, Conseil d'Administration, personnels de gestion locative et de maintenance

Retour d'expérience : phase études

Accepter les risques techniques

vis-à-vis des produits différents, par exemple :

- verre cellulaire Misapor démunie d'avis technique / DO
- Murs extérieurs en ossature bois et ouate de cellulose
- VMC double flux
- Chauffage : PAC sur nappe pas possible à cause de la nappe salée par les mines de potasse



Accepter les risques locatifs

- Risque de refus des nouveaux systèmes : chauffage / VMC
- Absence de volets : rideaux ?
- Systèmes mal vécus ou mal utilisés

→ Pendant de longues années !



Retour d'expérience : phase travaux

Globalement peu d'aléas

- Projet bien maîtrisé et anticipé par l'équipe de maîtrise d'œuvre en phase études grâce à son expérience
- Entreprise générale : l'importance du projet n'a malheureusement pas permis la présence d'un conducteur de travaux à 100% sur le chantier
- Surcoût fin de chantier faible : 1%



Retour d'expérience : phase exploitation

Difficultés à régler et paramétrer

correctement les appareils nouveaux : chaudière granulés, VMC

Difficultés à coordonner l'installateur et l'exploitant :

réglages à ne pas faire comme d'habitude !

- Pas de courbe de chauffe abrupte
- Pas d'abaissement de nuit

Accompagnement des locataires :

- Réunion d'accueil quelques jours avant emménagement
- Etat des lieux plus long que d'habitude
- 3 visites dans l'année de parfait achèvement



Retour d'expérience : les résidents !

Isolation, perméabilité à l'air

- Cocon, bien isolé !
- Pas de courant d'air des murs, ni des fenêtres, ni des entrées d'air traditionnelles



Chauffage, ventilation

- Absence de radiateurs : pas de point chaud mais vécu positivement (meubler facilement)
- Sèche serviettes électrique dans la salle de bains peu utilisé
- Petit courant d'air sous les bouches de soufflage
- Petit bruit des bouches dans les chambres inhabituel
- Parfois odeurs de cuisine du voisin : réglages



Retour d'expérience : les résidents !

✓ Confort d'été

- Globalement acceptation de fermer les fenêtres et volets le jour mais pas toujours !
- Difficultés à bien rafraîchir la nuit en présence d'insectes (proximité champ) et peur intrusion
- Par contre, allumer le four dans la cuisine en été est impossible !
- Chaleur ressentie des balcons à ossature métallique (sud)

✓ Divers

- Volets battants : difficultés à manipuler et dérèglages réguliers



Habitats
de Haute-Alsace

Merci pour votre attention !

 9 février 2021

