



Juin 12



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

# Mieux connaître le logement social





## Préambule

Cette monographie sur le logement social retrace l'histoire des premiers logements sociaux jusqu'aux réalisations les plus ambitieuses en matière de développement durable.

L'un des objectifs de ces cahiers est de témoigner de la richesse du parc locatif social, hérité du passé industriel de la région. Au fil de l'histoire, de nombreuses initiatives et expériences ont permis d'aller toujours plus loin dans l'amélioration des conditions de logements.

Forts d'un savoir-faire unique et d'une grande expertise dans le domaine, les bailleurs sociaux ont apporté leur collaboration pour la conception de cette publication.

# TABLE DES MATIERES

Cahier 1 : Les premiers logements sociaux.....	6
Cahier 2 : Le logement social dans les grands collectifs.....	14
Cahier 3 : Le logement social individuel groupé.....	22
Cahier 4 : Le logement social dans les bâtiments réhabilités....	30
Cahier 5 : Le logement social adapté.....	38
Cahier 6 : Le développement durable, nouvelle norme des bailleurs sociaux.....	44



# Les premiers logements sociaux

Cahier N° 1



# Cahier 1

## LES PREMIERS LOGEMENTS SOCIAUX DE LA REGION MULHOUSIENNE



Quartier Haut-Poirier  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Quartier Haut-Poirier  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

Ce cahier, premier volet d'une série dédiée à la découverte du logement locatif social dans la région mulhousienne, est un focus sur ses origines.

La région mulhousienne est un des berceaux du logement social. C'est avec la création de la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières en 1853 et la construction de la Cité Ouvrière de Mulhouse que la région inaugure son lien avec le monde du logement social.

Mulhouse et sa région ont concentré, au fil des années et de leur développement industriel, des opérations qui illustrent toute l'histoire du logement social, souvent imitées ailleurs.

Berceau de l'industrie, Mulhouse et la région mulhousienne connaissent une croissance de population importante au 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Ces évolutions massives de populations posent très rapidement la problématique du logement. En outre, l'importance des flux de mains-d'oeuvre accélère la réflexion sur l'amélioration des conditions de logements des habitants de ce territoire en expansion.

Les industriels de la région mulhousienne ont été les premiers à multiplier les initiatives dans un bouillonnement d'idées et d'expériences. Elles se sont concrétisées par un panel varié de constructions, de la maison individuelle à l'immeuble collectif.

Ce riche héritage s'étend de la cité ouvrière aux cités-jardins, en passant par le patrimoine minier du bassin potassique. Cent cinquante ans de projets ambitieux permettent de retracer l'histoire du logement social. Ils témoignent des innovations techniques, urbaines et architecturales déployées par le monde du HLM.

Ce premier cahier présente ces immeubles et maisons, toujours habités aujourd'hui qui nous rappellent le riche passé de Mulhouse et de sa région.

### SOMMAIRE CAHIER 1

Le Patrimoine Minier

7

La Cité Drouot à Mulhouse

8

La Cité de Cheminots à Riedisheim et la Cité Wolf à Mulhouse

9

Quartier Brustlein et Quartier Haut Poirier à Mulhouse

10



Quartier Haut-Poirier  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue de l'Etang à Wittenheim

## LE PATRIMOINE MINIER

### LE LOGEMENT SOCIAL A L'OMBRE DES CHEVALEMENTS

*Kingersheim, Bollwiller, Feldkirch, Kingersheim, Mulhouse, Pfastatt, Pulversheim, Staffelfelden, Ungersheim, Wittenheim*

Si la majorité des maisons des mines est aujourd'hui occupée par leurs propriétaires, une partie d'entre elles a été rachetée par des bailleurs sociaux.

Ce patrimoine a été édifié à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, à proximité des puits de potasse. La plupart des cités porte d'ailleurs le nom du puits autour duquel elles ont été bâties. Les employés des sociétés minières étaient logés gratuitement dans ces maisons.

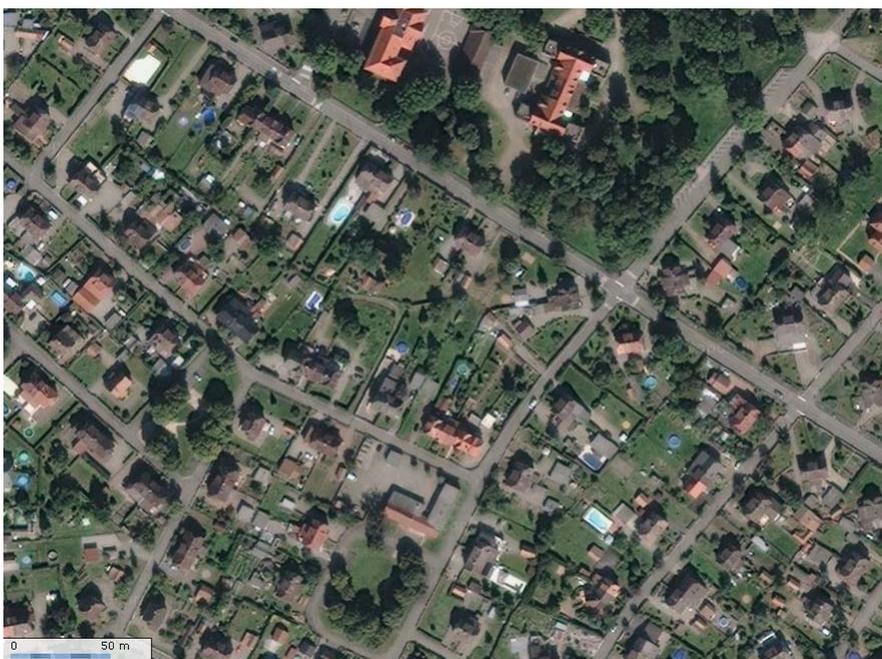
Sur le modèle de la cité ouvrière de Mulhouse, les cités minières du bassin potassique forment un ensemble urbain très cohérent. On y trouve de nombreux équipements publics (lieux de culte, magasins coopératifs, écoles, crèches, MJC, salles des fêtes,...) permettant aux sociétés des mines d'assurer une vie culturelle, sociale et économique à leurs employés.

L'habitat traditionnel des cités est composé de maisons jumelées avec cave et buanderie. Il comporte deux à cinq pièces et est entouré d'un jardin de quelques ares accueillant un poulailler, un clapier, voire une porcherie.

La hiérarchie professionnelle était reproduite dans l'habitat. Les contre-maîtres et les employés disposaient de maisons individuelles, souvent situées aux angles des rues. Les ingénieurs disposaient de villas indépendantes bâties dans un quartier au plus proche du puits (ex : la Cité Alex, à Feldkirch).

Pour faire face à la croissance de sa main d'oeuvre, les sociétés minières ont aussi fait édifier des immeubles. Un grand patrimoine foncier et immobilier était constitué.

Source : Ecomusée d'Alsace



La cité de Staffelfelden, une cité minière organisée autour des grands équipements publics.  
Photo aérienne Géopotrail.fr

#### Galerie photos



Rue des Lilas à Bollwiller



Rue du Lys à Kingersheim



Rue de l'Etang à Wittenheim



Parc Denise Ferrier à Pfastatt  
Photo Google Maps

## Galerie photos



Façade des immeubles de la Cité Drouot de Mulhouse



Façade des immeubles de la Cité Drouot de Mulhouse



Jardins de la Cité Drouot de Mulhouse

Jardins de la Cité Drouot de Mulhouse  
Photo Google Maps Street View

# MULHOUSE

## *Drouot*

### UNE CITE-JARDIN PRESERVEE

L'ensemble des logements de la cité-jardin du Drouot sont situés dans des barres de bâtiments parallèles entourées de verdure. Une cité-jardin est un lotissement concerté, où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés. Le quartier Drouot est une cité-jardin d'habitat social composée de 1 135 logements, en quasi-totalité propriété de Mulhouse Habitat. Presque la moitié des logements du quartier date d'avant la Seconde Guerre Mondiale.

A partir des années 90, Mulhouse Habitat entame la réhabilitation du Drouot en site occupé. Les habitants ont été accompagnés durant toute la démarche et consultés en amont pour arriver à formuler un appel d'offre défini en fonction de leurs attentes. Pour Mulhouse Habitat, la ré-appropriation du cadre de vie par les locataires est une condition essentielle à la réussite d'une réhabilitation.

Le respect de l'esprit initial a permis de maintenir les espaces extérieurs, caractéristiques d'une cité-jardin.

Source : Mulhouse Habitat

#### Fiche d'identité :

Quartier : Drouot

Emplacement : Rue de la Navigation, rue d'Artois, rue de Provence, rue de Savoie, rue de Bretagne, rue Drouot, rue de Franche Comté, rue d'Auvergne

Bailleur : Mulhouse Habitat

Type de financement : HLM/0, PLR et PSR

Nombre de logements : 1 135

Dates de construction :

1930/35, 1948/53 et 1958/60

Dates de réhabilitation :

1992/1996 et 1997/2006



La Cité Drouot à Mulhouse

Source : géoportail.fr

## RIEDISHEIM *Cité des Cheminots* DES LOGEMENTS COLLECTIFS POUR LES AGENTS SNCF

**Fiche d'identité :**

Quartier : Cité des Cheminots

Emplacement : Rue du Doubs

Bailleur : Mulhouse Habitat

Quartier : Cité des cheminots

Nombre de logement : 260

Date de construction : 1948

Tout comme les Cités minières, la Cité des Cheminots a été conçue pour loger des travailleurs. Comme son nom l'indique, elle logeait à l'origine les agents SNCF à Riedisheim.

Lors de leur construction, ces nouveaux types de logements étaient exemplaires pour leurs prestations offertes aux résidents.



Cité des Cheminots à Riedisheim

Source : géoportail.fr

## MULHOUSE *Cité Wolf* UN AUTRE MODELE DE CITE JARDIN

**Fiche d'identité :**

Quartier : Cité Wolf

Emplacement : Rues d' Agen et de Vesoul

Bailleur : Mulhouse Habitat

Quartier : Cité Wolf

Nombre de logements : 227

Date de construction : 1924

La Cité Wolf est une cité ouvrière construite entre 1924 et 1928. En 2001, Mulhouse Habitat associe les habitants du quartier à son projet de réhabilitation. Une enquête participative leur a permis de les concerter en amont du projet et de les impliquer dans la transformation de l'image de ce quartier ancien. Cette démarche a été très positive pour Mulhouse Habitat et ses locataires

Source : Mulhouse Habitat



Rue d'Agen à Mulhouse

Source : géoportail.fr

### Galerie photos



La Cité des Cheminots à Riedisheim



La Cité des Cheminots à Riedisheim



Rue de Vesoul à Mulhouse



Rue de Vesoul à Mulhouse  
Photo Google Maps Street View

## Galerie photos



Quartier Brustlein à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Quartier Brustlein à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Quartier Haut-Poirier à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Quartier Haut-Poirier à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## MULHOUSE *Brustlein*

### LE LOGEMENT SOCIAL A L'OMBRE DES CHEMINEES D'USINES

Les logements du quartier Brustlein sont des maisons et lotissements de plusieurs étages le plus souvent accolées. A l'origine destiné à loger la main d'oeuvre de l'industrie, il est aujourd'hui un quartier d'habitat principalement ouvrier, emblématique de l'histoire industrielle de Mulhouse. Sa population est jeune et réside pour l'essentiel dans des logements collectifs au nord du quartier. La majeure partie de la surface du quartier est occupée par de grandes entreprises industrielles (DMC, Rhodia, Clemessy, Journal l'Alsace).

D'ici à une dizaine d'années, un nouveau quartier devrait émerger. Des terrains ont été libérés par le recentrage des activités de DMC et la fermeture du site de Rhodia. Il devrait accueillir des logements, équipements publics et espaces verts et permettre de reconverter un parc industriel en quartier vert et actif.

Source : Ville de Mulhouse

#### Fiche d'identité :

Quartier : La Cité Brustlein

Emplacement : Rues de Brustlein, Hirtzbach, Martin, Masevaux, Sewen, Thann et Willer

Bailleur : Mulhouse Habitat

Nombre de logements : 87

Typologie des logements : F3 et F4

Date de construction : 1924

## MULHOUSE *Haut-Poirier*

### DES LOGEMENTS SOCIAUX AU COEUR D'UN QUARTIER ATTRACTIF

Les logements sociaux du quartier Haut-Poirier sont intégrés dans des petits lotissements qui rassemblent plusieurs familles. Tous disposent d'espaces verts privés.

Le quartier Haut-Poirier constitue un espace particulièrement attractif. Il présente un cadre de vie préservé, notamment avec sa promenade verte le long de l'ill et ses habitations de qualité.

Le quartier Haut-Poirier rayonne à l'échelle de la ville car il accueille des équipements de dimension régionale, comme le campus universitaire, le Stade nautique, le Palais des sports, la patinoire... Le quartier compte aujourd'hui plus de 5 000 habitants.

Source : Ville de Mulhouse

#### Fiche d'identité :

Quartier : Haut-Poirier

Emplacement : Rues Albert Camus, Gazon, Grains, Hochstatt, Molière, Murier, Ribot, Reseda et Trèfle

Bailleur : Mulhouse Habitat

Nombre de logements : 176

Typologie des logements : F3 et F4

Date de construction : 1930

# Le logement social dans les grands collectifs

Cahier N° 2



# Cahier 2 LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES GRANDS COLLECTIFS



Rue Texunion à Pfastatt  
Photo Google Maps Street View



Rue Texunion à Pfastatt  
Photo Google Maps Street View

Le parc locatif social de la région mulhousienne comporte quelques spécificités héritées de l'histoire, la culture et la géographie. Le parc de logement social est concentré en milieu urbain. Les grands collectifs sont quantitativement plus importants que pour le reste du territoire. Ce phénomène s'explique par le caractère très urbain de la région, lié à son passé industriel et une densité de population deux fois supérieure à la moyenne nationale.

A l'origine imaginés pour accueillir les ouvriers, les habitants des logements insalubres et les travailleurs issus de l'immigration, ces logements collectifs permettent aujourd'hui aux ménages modestes de trouver un compromis entre taille et coût du logement.

Ils ont souvent été édifiés à la bordure des villes en un temps record et en rupture totale avec l'architecture et la forme urbaine traditionnelles de la ville. Les grands collectifs, ainsi que de nombreuses copropriétés de la région mulhousienne, peuvent s'apparenter aux "Grands Ensembles".

Ces projets architecturaux, modernes pour l'époque, constitués de tours et de barres ont été construits en période de forte croissance démographique (de 1950 à 1970). Ils répondent à un besoin urgent de logements pour une population de plus en plus nombreuse. Ils ont permis l'accès au confort moderne pour tous (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...).

Aujourd'hui, l'augmentation de la population, le phénomène de décohabitation et les nouvelles configurations familiales, génèrent toujours de nouveaux besoins en logements. Ces grands ensembles restent une réponse parmi d'autres à ces attentes. Leurs réhabilitations, notamment énergétique, supposent aujourd'hui un coût important mais également un enjeu de taille pour permettre l'accès au logement pour tous.

## SOMMAIRE CAHIER 2

Rue de la Verdure à Riedisheim et rue du Bourg à Wittenheim	<b>13</b>
Rue des Tulipes à Illzach et rue des Bleuets à Ottmarsheim	<b>14</b>
Texunion à Pfastatt et rue du Moulin à Staffelfelden	<b>15</b>
La Rotonde à Rixheim et rue des Lilas à Brunstatt	<b>16</b>
Le quartier des Coteaux à Mulhouse	<b>17</b>



Quartier des Coteaux à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue du Bourg à Wittenheim  
Photo Habitats de Haute Alsace

### RIEDISHEIM *Rue de la Verdure* UN ILOT DE GRAND COLLECTIFS

**Fiche d'identité :**

*Emplacement :* 4 au 12 rue de la Verdure

*Bailleur :* Mulhouse Habitat

*Financement :* HLMO

*Nombre de logements :* 80

*Typologie des logements :* du F2 au F5

*Date de construction :* 1972

*Loyer pratiqué par mois :* de 2,74 à 2,9 euros/m<sup>2</sup>

En 1972, Mulhouse Habitat a construit deux grands bâtiments d'habitat collectif dans la rue de la Verdure. Ils regroupent des logements familiaux allant du F2 au F5.

Situés juste à côté du collège Léon Gambetta, les locataires n'ont pas de vis à vis car les deux bâtiments sont perpendiculaires. Les fenêtres donnent sur le parking de la cour intérieure et à l'arrière, sur un espace de verdure.

Source : Mulhouse Habitat



Rue de la Verdure  
Photo Bing Cartes Microsoft

### WITTENHEIM *Rue du Bourg* DENSIFICATION DANS LE BASSIN POTASSIQUE

**Fiche d'identité :**

*Emplacement :* Rue du Bourg

*Bailleur :* Habitats de Haute-Alsace

*Type de financement :* HLMO et PAULOS

*Nombre de logements :* 102

*Typologie :* du F2 au F5

*Date construction :* 1958 et 1963

*Date de réhabilitation :* 2009

*Travaux :* 1 442 395 euros

Habitats de Haute-Alsace a réhabilité en 2007 les cent-deux logements de ce groupe d'habitation dans le cadre d'un accord locatif signé avec les résidents.

Ravalement des façades, réaménagement des entrées d'immeuble, désenfumage, harmonisation des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, réhabilitation de l'installation électrique ont été les principales actions entreprises sur ce groupe.

Plus de 60% du parc d'Habitats de Haute-Alsace est réhabilité dans le cadre d'une politique soutenue d'entretien et de rénovation de son patrimoine.

Source : Habitats de Haute Alsace

#### Galerie photos



Rue de la Verdure à Riedisheim



Rue de la Verdure à Riedisheim



Rue du Bourg à Wittenheim  
Photo Habitats de Haute Alsace



Rue du Bourg à Wittenheim  
Photo Habitats de Haute Alsace

### Galerie photos



Rue des Tulipes à Illzach  
Photo Google Maps Street View



Rue des Tulipes à Illzach  
Photo Google Maps Street View

## ILLZACH *Rue des Tulipes* CONSTRUIRE RAPIDEMENT POUR REpondre AUX BESOINS

Le quartier Dahlias-Tulipes est exclusivement composé d'habitat social. On y trouve des grands collectifs de cinq étages avec balcons et garages qui comptent au total cent dix logements allant du F3 au F5.

Il a été construit en 1959, pour répondre à un besoin urgent de logements. L'ensemble du parc est géré par la Somco.

Il est situé à l'extrémité sud du quartier de Modenheim, attenant au Drouot de Mulhouse. Il est séparé du centre d'Illzach par l'autoroute.

Source : sig.ville.gouv.fr

#### Fiche d'identité :

Emplacement : A1 et A5 rue des Tulipes

Bailleurs : Somco

Nombre de logements : 110

Type de financement : PLR / PSR

Typologie des logements : du F3 au F5

Date de construction : 1959

Date de réhabilitation : 1990

Loyer pratiqué : 2,21 euros/m<sup>2</sup>

## OTTMARSHEIM *Rue des Bleuets* DES LOGEMENTS SOCIAUX POUR LES OUVRIERS DE LA CHIMIE

En 1974, cinquante-quatre logements ont été conçus à Ottmarsheim dans la rue des Bleuets. A l'origine, ils étaient destinés aux ouvriers de la chimie.

Ottmarsheim est situé à côté de l'un des plus grands groupes de l'industrie chimique installé à Chalampé. Cette ville voisine a connu, à partir des années 60, un essor de son industrialisation et un triplement de sa population. Ottmarsheim a accueilli une grande partie de ces travailleurs avec la création de grands collectifs. Aujourd'hui, l'entreprise Rhodia-Clairefontaine rayonne toujours dans le secteur.

Ce bâtiment qui appartient à la Somco propose des logements sociaux pour tous allant du F2 au F5.

Source : Rhodia.com

#### Fiche d'identité :

Emplacement : 10 et 20 rue des Bleuets

Bailleur : Somco

Type de financement : HLMO

Nombre de logements : 54

Typologie des logements : du F2 au F5

Date de construction : 1974

Date de réhabilitation : 1982



Rue des Bleuets à Ottmarsheim



Rue des Bleuets à Ottmarsheim

## PFFASTATT *Texunion* GRANDS COLLECTIFS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

### Fiche d'identité :

Emplacement : Rues Texunion et Ecrus

Bailleur : Somco

Nom du programme : Les Indiennes

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 100

Typologie : du T2 au T4 Duplex

Nombre de garages en sous sol : 94

Loyer pratiqué : de 5,78 et 6 euros/m<sup>2</sup>

Dates de construction : 2008 et 2009

Coût de la réalisation : 10 898 500 euros

En 2000, la fermeture de l'usine textile DMC-*Texunion* de Pfastatt laisse une friche industrielle de 33 ha. La réhabilitation du "Domaine de la Cotonnade" est un enjeu pour la commune. L'objectif est d'accroître sa population de 25 %.

La Somco a réalisé en 2008 sur le site un premier ensemble de quatre immeubles regroupant quatre-vingt logements. En 2009, vingt logements supplémentaires ont été créés, dans la continuité de la première opération. La particularité de cet ensemble de logements est que la production d'eau chaude sanitaire collective se fait grâce à des panneaux solaires. Par ailleurs, cinq logements ont été adaptés pour les personnes handicapées. Chaque bâtiment est constitué de quatre niveaux. Tous les appartements disposent de jardins privés, de balcons ou de terrasses orientés sur la façade Sud, en dehors de deux duplex orientés sur le jardin public.

Source : Somco

## STAFFEFELDEN *Rue du Moulin* UNE BARRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DANS UN VILLAGE

### Fiche d'identité :

Emplacement : 9 à 13 rue du Moulin

Bailleur : Domial

Type de financement : HLMO

Nombre de logements : 24

Typologie des logements : du F2 au F5

Date de construction : 1970

Date de réhabilitation : 1984

Loyer pratiqué : 2,68 à 3 euros/m<sup>2</sup>

Date des derniers travaux : 2010

Coût des derniers travaux : 1 212 859 euros

Soit 50 536 euros par logement

L'actuelle rue du Moulin suit le tracé de l'ancien bras de la Thur appelé "Canal des moulins". Suite à de nombreuses inondations, des travaux ont été entrepris pour dévier son écoulement. Aujourd'hui, on y trouve un grand ensemble de logements locatifs sociaux.

Ce grand bâtiment appartenant à Domial a été construit en 1970 et a été rénové en 2010. Les parties communes intérieures ont été réhabilitées, des travaux sur l'extérieur ont été engagés avec la création d'un petit espace vert. La performance énergétique du bâtiment a été améliorée. Toutes ces opérations ont permis aux locataires de cet ensemble de bénéficier d'un bâtiment remis à neuf. Les travaux engagés ont aussi permis de réduire les charges des locataires et d'améliorer l'aspect architectural du bâtiment.

Source : Domial

### Galerie photos



Rue Texunion à Pfastatt  
Photo Somco



Rue Texunion à Pfastatt  
Photo Google Maps Street View



Rue du Moulin à Staffelfelden durant les travaux  
Photo Google Maps Street View



Rue du Moulin à Staffelfelden après les travaux  
Photo Domial

### Galerie photos



Quartier La Rotonde à Rixheim



Quartier La Rotonde à Rixheim

## RIXHEIM *La Rotonde* GRAND ENSEMBLE AU COEUR DE L'ILE NAPOLEON

Ce grand collectif est un ensemble de trois cent vingt logements allant du T2 au T6 pour des prix de location très attractifs.

La Somco a effectué de nombreuses opérations de rénovations. Les travaux de réhabilitation ont été engagés dans le cadre d'un accord d'immeuble et de la mise en place d'une négociation avec les locataires. Plusieurs travaux ont été effectués : le remplacement de fenêtres isolantes, des portes d'entrées des immeubles, la réfection des cages d'escaliers et des aménagements de confort dans les logements. Ils ont permis d'améliorer la performance énergétique des logements et de proposer aux locataires un bâtiment remis à neuf. La réhabilitation s'est faite de 2003 à 2008, en cinq temps.

La Somco a investi 2 722 600 euros au total pour offrir une nouvelle vie à ce collectif.

Source : Somco

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : Quartier La Rotonde*

*Bailleur : Somco*

*Type de financement : PAM*

*Nombre de logements : 320*

*Typologie des logements : du T2 au T6*

*Mise en service par la Somco : 1997*

*Date de réhabilitation : 2003 à 2008*

*Loyer actuel : 2,58 euros/m<sup>2</sup>*



Rue des Lilas à Brunstatt

Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue des Lilas à Brunstatt

Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## BRUNSTATT *Rue des Lilas* UN COLLECTIF QUI FAIT PEAU NEUVE

Construit en 1972, l'immeuble de la rue des Lilas, est composé de vingt-quatre logements. Ils ont fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2009/2010.

L'augmentation de loyer liée à la réhabilitation a été absorbée par les économies réalisées en termes de charges. Grâce aux travaux, la performance énergétique de ce bâtiment est passée de 382 KWh/m<sup>2</sup> par an à seulement 125 KWh/m<sup>2</sup> par an.

Désormais classé en catégorie énergétique C, ce collectif bénéficie d'un niveau de performance énergétique équivalant à celui d'un bâtiment neuf.

De plus, l'embellissement des halls, des cages d'escaliers et le ravalement des façades permettent aux locataires de profiter d'un nouveau confort de vie.

Source : Mulhouse Habitat

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : 3, 5 et 7 rue des Lilas*

*Bailleur : Mulhouse Habitat*

*Type de financement : PLR / PSR*

*Nombre de logements : 24*

*Typologie des logements : du F2 au F4*

*Date de la construction : 1972*

*Coût des travaux : 683 406 euros*

*Loyer pratiqué : de 1,59 et 1,78 euros/m<sup>2</sup>*

# MULHOUSE *Les Coteaux* UN RENDEZ-VOUS AVEC LE MONDE

Édifié dans les années 60-70, le quartier des Coteaux est l'une des dix premières Zone à Urbaniser en Priorité de France (ZUP). Il s'agissait une zone définie pour la création d'un nouveau quartier afin de résorber les carences en logements.

Le quartier des Coteaux est un grand ensemble. Conçu par M. Lods, il avait pour objectif de faire face à un besoin de logement croissant tout en offrant un large accès au confort moderne. Lorsqu'il prend forme, c'est une ville verticale, constituée de barres et de tours. C'est alors un quartier expérimental construit selon les techniques architecturales les plus avancées de l'époque.

D'importantes opérations de réhabilitation sont menées en étroite concertation avec les associations du quartier. Plusieurs opérations ont permis d'ouvrir le quartier sur la ville : création d'un grand parc urbain, parcours et développement des fonctions commerciales, création de la Zone Franche Urbaine. Aujourd'hui, la mutation du quartier se poursuit avec le programme de renouvellement urbain (PRU).

Sources : Mulhouse.fr  
et l'ouvrage "Des hommes et des tours",  
Didier Burcklen, P.R. Saint-Dizier, 2010.



Vue aérienne du quartier des Coteaux de Mulhouse  
Source : géoportail.fr

### Fiche d'identité :

*Emplacement : Rue Albert Camus, rue Jules Verne, rue Alexandre Dumas, boulevard des Nations, rue Grünewald, rue Henri Matisse, rue Eugène Delacroix*  
*Bailleurs : Mulhouse Habitat, Immobilière 3F Alsace et LogiEst*  
*Type de financement : HLMO et LM-ILN*  
*Nombre de logements : 3 371*  
*Typologie des logements : F2 au F5 avec de très rares F1*  
*Date de construction : de 1962 à 1975*  
*Rénovation du quartier depuis 2006*

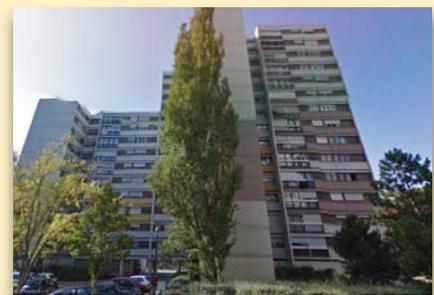
### Galerie photos



Quartier des Coteaux à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Quartier des Coteaux à Mulhouse



Quartier des Coteaux à Mulhouse  
Photo Google Maps



Quartier des Coteaux à Mulhouse  
Photo Ville de Mulhouse



# Le logement social individuel groupé

Cahier N° 3



photo Mulhouse Habitat/Giannelli

# Cahier 3

## LE LOGEMENT SOCIAL INDIVIDUEL GROUPE



Rue de Monaco à Rixheim  
Photo Néolia



Rue de Monaco à Rixheim  
Photo Néolia

L'habitat social se décline en plusieurs types d'habitats variés : grands ensembles, petits collectifs, pavillonnaires, individuels groupés... La maison individuelle reste cependant le logement plébiscité par les français. Au vu de son coût, ce rêve est souvent délaissé. Néanmoins, le logement social se propose d'approcher cet idéal à travers le logement dit individuel groupé.

« Individualiser » l'habitat urbain, habituellement composé d'immeubles collectifs, c'est apporter les qualités attendues du logement individuel. Cela permet de rendre la ville à nouveau attractive en aérant le tissu urbain et en y introduisant des éléments de verdure.

Chaque cellule est bien déterminée, on y retrouve beaucoup de caractéristiques attribuées au logement individuel : étage, garage particulier, espace, entrée et jardin privatif.

Cette forme urbaine se distingue par la continuité des façades, l'accent mis sur la convivialité des unités de voisinage et l'intimité des maisons (garages entre les logements, maisons disposées en quinconce...)

L'habitat groupé se veut restaurateur du lien et du tissu social. Il réalise un équilibre entre l'autonomie des logements privés et la gestion des espaces communs.

### SOMMAIRE CAHIER 3

Les Violettes à Ottmarsheim et rue du Hêtre/Tilleul à Kingersheim	<b>21</b>
Le Kirchberg à Morschwiller-le- bas et rue d'Espagne/Monaco à Rixheim	<b>22</b>
Rue de la Cigale à Hombourg et les Coquelicots à Sausheim	<b>23</b>
L'Espérie à Mulhouse et rue Vosges/Dolfus à Mulhouse	<b>24</b>
La Cité Manifeste à Mulhouse	<b>25</b>



Les Violettes à Ottmarsheim  
Photo Somco



Le Kirchberg à Morschwiller-le-bas  
Photo I3F

## OTTMARSHEIM *Rue des Violettes* MAISONS JUMEELES ET JARDINETS

**Fiche d'identité :**

Emplacement : Rue des Violettes

Bailleur : Somco

Type de financement : PLA CDC et CFF

Nombre de logements : 18

Dates de construction : 1993, 1994, 1999



Les Violettes à Ottmarsheim  
Photo Google Maps Street View

Les Violettes sont un ensemble de dix-huit maisons locatives sociales. Elles sont composées de deux étages et sont accolées. Toutes disposent d'un espace vert et d'un garage.

Le programme a été mené dans la continuité des zones d'extension existantes, marquées par la présence de maisons en bande et de barres d'HLM. Il se situe dans le secteur Nord-Est du territoire urbanisé de la commune d'Ottmarsheim.

L'opération comprend exclusivement des constructions à vocation d'habitat. Les maisons en bande dessinent une nouvelle rue, complétée à l'arrière par deux petits immeubles collectifs en R+1+C organisés au coeur d'un espace vert.

Source : Somco

### Galerie photos



Les Violettes à Ottmarsheim



Les Violettes à Ottmarsheim

## KINGERSHEIM *Rue du Tilleul* UN ALIGNEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

**Fiche d'identité :**

Emplacement : Rue du Tilleul, Hêtre,

Verdure et Sapin

Bailleur : Habitats de Haute Alsace

Type de financement : PLUS AA / PLAI AA

Nombre de logements : 39

Typologie des logements : du F3 au F4

Date de construction : 1950

Date de réhabilitation : 2009

Travaux : 4 286 332 euros

Densité : 0,39 logement/ha

En 2007, Habitats de Haute-Alsace a acquis cet ensemble de trente-neuf pavillons en bande auprès d'une SCI familiale.

Son gérant, entrepreneur en bâtiment, avait construit ce quartier dans les années 50 pour loger ses employés à proximité directe de leur lieu de travail.

Pendant deux ans, l'Office a réalisé en site occupé une réhabilitation complète de ces pavillons : toitures, fenêtres, façades, volets, installation du chauffage central, réfection des salles de bains, électricité.

Cette opération de requalification du quartier, soutenue par la Mairie de Kingersheim, a permis par ailleurs d'augmenter le parc de logements sociaux de la ville.

Source : Habitats de Haute Alsace



Rue du Tilleul à Kingersheim  
Photo Habitats de Haute Alsace



Rue du Tilleul à Kingersheim  
Photo Habitats de Haute Alsace

**Galerie photos**



Rue des Colverts à Morschwiller Le Bas



Rue des Colverts à Morschwiller Le Bas

## MORSCHWILLER LE BAS *Le Kirchberg* LE LOGEMENT SOCIAL NEO-ALSACIEN

Idéalement située au cœur de la zone d'aménagement concerté du domaine du Kirchberg, cette opération comporte 28 maisons.

Le programme bénéficie des standards de qualité d'Immobilier 3F Alsace. Chaque maison dispose d'un balcon et d'une terrasse, d'un jardin clos et planté, d'un cellier, d'un garage et d'une place de stationnement.

L'architecture des bâtiments a été inspiré des maisons alsaciennes de colombages.

Comme toutes les opérations d'Immobilier 3F Alsace, ce projet répond aux exigences des labels Qualitel et RT 2000 garantis d'un haut niveau d'équipement, de confort et d'isolation pour les futurs locataires.

**Fiche d'identité :**

*Emplacement : Rue du Kirchberg*

*Bailleur : Immobilière 3F Alsace*

*Nom du programme : Cour des Colverts*

*Type de financement : PLS 2001*

*Nombre de logement : 28*

*Typologie des logements : T4 et T5*

*Date de livraison des maisons : 2005*



Maquette de la Cour des Colverts  
Immobilier 3F Alsace



Rue de Monaco à Rixheim  
Photo Néolia



Rue de Monaco à Rixheim  
Photo Néolia

## RIXHEIM *Rue de Monaco et d'Espagne* LE LOGEMENT SOCIAL INDIVIDUEL, UN MOYEN DE REpondre AUX OBJECTIFS DE LA LOI SRU

Néolia a construit dans l'ancienne ZAC du Petit Prince, non loin de l'aéroport, huit maisons T4 et T5 jumelées. Elles disposent de terrasses, jardins privés, garages et parkings.

Cette nouvelle zone urbanisée se situe à l'Est du centre de Rixheim, à proximité de la forêt de la Harth et de l'autoroute A36. Elle est également desservie en transport en commun par les lignes de bus 22 et 55 de Soléa.

Ces maisons familiales possèdent toutes des parcelles de terrain privées. Le chauffage est un collectif gaz.

L'implantation de ces huit maisons a permis à la ville de pallier le manque de logement sociaux par rapport aux objectifs fixés par la loi SRU.

**Fiche d'identité :**

*Emplacement : Rue de Monaco  
et rue d'Espagne*

*Bailleur : Néolia*

*Nombre de logements : 8*

*Typologie des logements : T4 et T5*

*Loyers pratiqués :*

*T4 : 529 euros pour 85 m<sup>2</sup>*

*T5 : 619 euros pour 102 m<sup>2</sup>*

Source : Néolia

## HOMBOURG *Rue de la Cigale* DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS UNE BARRE DE MAISONS ACCOLEES

### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue de la Cigale

Bailleur : Somco

Nombre de logements : 13

Date de construction : 1978

La Somco a construit treize logements sociaux en 1978 dans le village d'Hombourg. Il s'agit d'un ensemble de maisons accolées avec garage.

La Somco a permis à la commune d'élargir son offre de logement sociaux dans un village dans lequel les propriétaires sont majoritaires et où la demande de logement reste forte.

Source : annuaire-mairie.fr



Rue de la Cigale à Hombourg  
Photo Google Maps Street View

### Galerie photos



Rue de la Cigale à Hombourg



Rue de la Cigale à Hombourg

## SAUSHEIM *Allée des Coquelicots* UNE NOUVELLE ZONE URBANISEE

### Fiche d'identité :

Emplacement : Allée des Coquelicots

Bailleur : Somco

Nombre de logements : 45

Typologie des logements : du T3 au T5

Type de financement : PLUS et PLAI

Loyer pratiqués : de 5,06 à 5,56 euros/m<sup>2</sup>

Date de construction : 2005 et 2006

Mise en service par la Somco : 2008

La Somco a réalisé une nouvelle zone d'habitat en créant l'Allée des Coquelicots à Sausheim. En tout, quarante-cinq maisons groupées ont été réalisées.

La construction s'est faite en deux tranches de vingt-et-un et vingt-quatre maisons sur une parcelle appartenant à la Somco. Les deux tranches se placent en symétrie par rapport à une voie d'accès unique.

Les maisons sont de type T3, T4 et T5 pour des surfaces allant de 65 m<sup>2</sup> à environ 100 m<sup>2</sup>. La majorité des logements disposent d'un garage. Dans toutes les maisons un jardinet clos à usage privatif a été aménagé.

L'ensemble des voiries ainsi que les cours urbaines à usage commun créées ont été reversées au Domaine Public de la commune de Sausheim à l'issue des travaux.

Source : Somco



Allée des Coquelicots à Sausheim  
Photo Somco



Allée des Coquelicots à Sausheim  
Photo Somco

**Galerie photos**



Rue de la Mertzau à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat



Rue de la Mertzau à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat



Rue des Vosges à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue des Vosges à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat

**MULHOUSE** *L'Hespérie*  
**DES LOGEMENTS INTERMEDIAIRES**

L'Hespérie est une réalisation innovante de Mulhouse Habitat. L'objectif de la reconstruction à Wagner était d'introduire de nouvelles façons d'habiter.

Ce mélange entre logement semi-collectif et maison de ville offre des logements modulables en fonction des besoins.

Le quartier Wagner est le quartier Mulhousien précurseur du développement durable. Il fait figure d'exemple au niveau national depuis sa métamorphose, entamée en 2003.

Source : Mulhouse Habitat



**Fiche d'identité :**

*Emplacement : 38 à 96 rue de la Mertzau*

*Bailleur : Mulhouse Habitat*

*Résidence de l'Hespérie*

*Composition du programme : 2 bâtiments*

*composé de 14 logements intermédiaires et*

*3 bâtiments composé de 16 maisons de villes*

*Typologie : du T3 au T5 triplex*

*Coût de la réalisation : 5,3 millions d'euros*



**MULHOUSE** *Rues des Vosges et Dollfus*  
**DE L'INDIVIDUEL SPECIALISE EN QUARTIER ANCIEN**

Plutôt que de construire un immeuble collectif sur rue, Mulhouse Habitat a opté pour la réalisation de 4 petits bâtiments où chaque logement dispose d'un accès individuel.

L'étude des aménagements et le suivi de la mise à l'habitation ont été menés conjointement entre Mulhouse Habitat et le service des personnes handicapées de la Ville de Mulhouse.

Huit appartements ont été aménagés pour des personnes handicapées. Un appartement T2 a été adapté à un handicap plus lourd en concertation avec le Centre de Réadaptation de Mulhouse. L'ouverture d'une cloison pour faciliter les déplacements, des volets roulants électriques et une porte d'entrée automatique avec télécommande ont été prévus dans ce logement.

Source : Mulhouse Habitat

**Fiche d'identité :**

*Emplacement : Rue des Vosges et Dollfus*

*Bailleurs : Mulhouse Habitat*

*Nombre de logements : 23 dont 8 logements*

*adaptés et 1 logement "handicaps lourds"*

*Typologie : du T2 au T5 triplex*

*Date de construction : 2003 à 2005*

*Coût de réalisation : 2,8 millions d'euros*



# MULHOUSE

## La Cité Manifeste

### UNE RELECTURE DE LA CITE OUVRIERE

#### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue Lavoisier

Bailleur : Somco

Nom du programme : La Cité Manifeste

Date de construction : 2005

Type de financement : PLUS

Composition du programme : 5 ensembles

composés de 61 logements

Typologie des logements : du T2 au T5

Loyers pratiqués : de 4 à 5,09 euros/m<sup>2</sup>

Coût de l'opération : 9 156 700 euros



Cadastre AURM

La Cité Manifeste est le projet marquant de la Somco. Pour les instances dirigeantes de l'époque, le 150<sup>ème</sup> anniversaire de la société était l'occasion de se lancer dans une réalisation remarquable.

La Somco a alors acquis une friche industrielle au bord de la cité ouvrière qu'elle avait construite il y a 150 ans. Ce terrain est appelé l'îlot Schoettlé, en référence au dernier propriétaire des usines qui l'occupaient précédemment. Il se situe en bordure de la cité historique.

Ce projet emblématique a vocation à devenir un exemple de réussite. L'opération reste dans un cadre économique ordinaire du logement locatif aidé : elle ne bénéficie d'aucune aide particulière. Il s'agit de démontrer qu'à investissement égal, des logements de bonne qualité peuvent être proposés aux classes modestes. Ces bâtiments, d'une grande originalité architecturale sont également construits avec des matériaux atypiques. On y trouve par exemple des éléments dérivés des containers maritimes ou des serres agricoles.

La Somco a fait appel à plusieurs architectes reconnus comme S. Ban, J. Nouvel, A. Lacaton, P. Vassal, D. Lewis, H. Potin / Block, M. Poitevin.

Source: Somco



Vue aérienne de la cité Manifeste à Mulhouse  
Source : géoportail.fr

#### Galerie photos



Bâtiment Ban à Mulhouse  
Photo Somco



Bâtiment Poitevin à Mulhouse  
Photo Somco



Bâtiment Lacaton Vassal à Mulhouse  
Photo Somco



Bâtiment Lewis à Mulhouse



Bâtiment Nouvel à Mulhouse  
Photo Google Maps Street View



# Le logement social dans les bâtiments réhabilités

Cahier N° 4



# Cahier 4

## LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES BATIMENTS REHABILITES



Cour Zurbach à Reiningue  
Photo Mulhouse Habitat



Cour Zurbach à Reiningue  
Photo Mulhouse Habitat

Il arrive que certains bâtiments dans une ville ou un village soient délaissés au fil du temps. C'est le cas des granges, fermes, couvents, presbytères ou encore des hôtels. Souvent d'une qualité architecturale intéressante reflétant l'importance qu'ils ont occupé dans le passé, leur abandon ou disparition du paysage serait regrettable.

La réhabilitation et la réadaptation de ce patrimoine soulèvent plusieurs enjeux. D'une part, ce sont des bâtiments qui peuvent être considérés comme des références à l'image, l'identité et l'histoire de la commune. D'autre part, ils permettent, lorsqu'ils sont réhabilités, de densifier l'habitat et de limiter l'extension des villes. Densifier en limitant les constructions neuves, c'est également préserver les espaces agricoles naturels dont dispose encore la commune. Cela permet également de répondre aux objectifs de la loi SRU.

Beaucoup d'élus de la région mulhousienne ont émis le souhait de préserver le patrimoine singulier de leurs communes.

Les bailleurs sociaux de la région ont bien compris ce vœu. Ils se sont donnés pour pari de maintenir ces bâtiments emblématiques à l'architecture atypique et de les transformer en logement sociaux.

### SOMMAIRE CAHIER 4

La rue Principale à Feldkirch et la rue de Hirschau à Kingersheim	<b>29</b>
La cour Zurbach à Reiningue et avenue d' Altkirch à Brunstatt	<b>30</b>
Rue du passage Central à Mulhouse et rue Neuve de Pfstatt	<b>31</b>
Rue Foch à Riedisheim et rue du Canal à Zillisheim	<b>32</b>
Le Clos du Couvent à Riedisheim	<b>33</b>



Rue de Hirschau à Kingersheim  
Photo Immobilière 3F Alsace



Cour Zurbach à Reiningue  
Photo Mulhouse Habitat

## FELDKIRCH *Rue Principale* L'ANCIEN PRESBYTERE TRANSFORME EN LOGEMENT SOCIAL

### Fiche d'identité :

Emplacement : 40, rue Principale

Bailleur : Mulhouse Habitat

Type de financement : PLAI, PLUS

Nombre de logements : 8

Date de réhabilitation : 2003

Coût travaux presbytère : 332 887 euros

Coût travaux bains : 456 004 euros

En 2003, La commune de Feldkirch a confié à Mulhouse Habitat la réhabilitation des bains municipaux et du presbytère, datant de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

La commune a cédé à Mulhouse Habitat ces deux bâtiments afin d'y effectuer une réhabilitation permettant de conserver leur cachet.

Tous deux ont été transformés en immeuble locatif avec cinq logements pour le bâtiment des bains et trois au presbytère. Ces opérations de valorisation du patrimoine ont permis de mettre des logements sociaux à disposition des personnes âgées et des jeunes ménages désireux de rester ou de s'installer à Feldkirch.

Source : Mulhouse Habitat

### Galerie photos



Rue Principale à Feldkirch



Rue Principale à Feldkirch

## KINGERSHEIM *Rue de Hirschau* L'ANCIEN PRESBYTERE METAMORPHOSE

### Fiche d'identité :

Emplacement : 46 rue de Hirschau

Bailleur : Immobilière 3F Alsace

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 14

Typologie des logements : 4 T4, 7 T3, 3 T4

Date de réhabilitation : 2009

Loyer pratiqué : 5,73 à 5,77 euros/m<sup>2</sup>

L'augmentation de la population pousse les communes de l'agglomération à construire toujours davantage. Pourtant, ne pas urbaniser davantage les zones naturelles et exploiter les zones urbanisées existantes est une solution à privilégier pour stopper l'étalement urbain.

Cet ancien presbytère a pu être conservé tout en adaptant son usage. Il a été réhabilité par Immobilière 3F Alsace en 2002. C'est désormais un ensemble locatif social moderne qui répond aux besoins de la ville de Kingersheim.

Cette réalisation permet également à la ville de Kingersheim de se conformer à l'objectif de la loi SRU en limitant l'extension de la ville.

Source : Immobilière 3F Alsace



Rue de Hirschau à Kingersheim  
Photo Immobilière 3F Alsace



Rue de Hirschau à Kingersheim  
Photo Immobilière 3F Alsace

### Galerie photos



Cour Zurbach à Reiningue  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Cour Zurbach à Reiningue  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## REININGUE *La cour Zurbach* LE LOGEMENT SOCIAL EN HERITAGE

Au coeur du village de Reiningue, Mulhouse Habitat a transformé une ancienne ferme. Une quinzaine de logements locatifs ont été produits sous forme d'habitat semi-collectif ou intermédiaire.

Cette opération d'ensemble permet de revaloriser le patrimoine architectural local.

Les sœurs Zurbach ont légué cette ancienne ferme à la commune de Reiningue avec la volonté qu'elle soit aménagée pour les personnes âgées.

La mairie a respecté cette volonté en construisant cinq logements adaptés aux personnes à mobilité réduite au rez-de chaussée.

Source : Mulhouse Habitat

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : 30 rue de Mulhouse*

*Bailleur : Mulhouse Habitat*

*Nom du programme : Cour Zurbach*

*Nombre de logements : 15*

*Typologie des logements :*

*1 T1, 4 T2, 2 D2, 1 T3, 1 T4, 4 D4 et 2 D5*

*Date de réhabilitation : 2008 à 2009*

*Coût des travaux : 1,4 millions d'euros*

## BRUNSTATT *Avenue d'Altkirch* LA REHABILITATION COMPLETE D'UN BATIMENT D'ANGLE

En 2007, en collaboration avec la Ville de Brunstatt, Habitats de Haute-Alsace a acquis ce bâtiment des années 1920 à l'euro symbolique pour y réaliser une réhabilitation complète et y aménager deux logements sociaux et un commerce.

Les travaux ont porté sur le remplacement de la toiture, des fenêtres, le ravalement des façades, la rénovation de la cage d'escalier, l'aménagement complet des logements et du commerce.

C'est une opération emblématique qui participe à revitaliser le centre-ville, ses commerces et à augmenter le parc de logements aidés à Brunstatt.

Source : Habitats de Haute Alsace

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : 295, avenue d' Altkirch*

*Bailleur : Habitats de Haute-Alsace*

*Type de financement : PLUS AA*

*Nombre de logements : 2*

*Typologie des logements : F2*

*Date de construction : 1920*

*Date de réhabilitation : 2004*

*Coût des travaux : 182 563 euros*

*Densité : 0,67 logements/ha*



Avenue d'Altkirch à Brunstatt  
Photo Habitat de Haute Alsace



Avenue d'Altkirch à Brunstatt  
Photo Google Maps street View

## MULHOUSE *Passage Central* LA DEUXIEME VIE DE L'HOTEL

### Fiche d'identité :

Emplacement : 11 rue du passage central

Bailleur : Domial

Quartier : Centre Historique

Nombre de logements : 17

Typologie des logements : du F1 au F5

Type de financement : PLUS

Date d'acquisition par Domial : 2006

Date de la réhabilitation : 2007

En 2007, Domial a entrepris de convertir un ancien hôtel en logements locatifs sociaux. Sans dénaturer la physiologie du quartier, l'objectif était de préserver la structure générale du bâtiment au style architectural intéressant.

Les 1232 m<sup>2</sup> habitables sont désormais répartis en dix-sept logements : un F1, cinq F2, quatre F3, cinq F4 et deux F5 aux loyers très abordables. La nouvelle résidence est équipée d'un ascenseur et chaque logement dispose d'une cave et de locaux collectifs pour les poubelles, les vélos et les poussettes. En rez-de-chaussée, grâce à un bail commercial avec HFA, un restaurant chinois d'une surface de 300 m<sup>2</sup> s'est installé.

Cette opération prolonge la mémoire d'un hôtel qui fut autrefois un haut lieu culturel de la ville.

Source : Domial

### Galerie photos



Rue du Passage Central à Mulhouse  
Photo Domial



Rue du Passage Central à Mulhouse  
Photo DNA

## PFASTATT *Rue Neuve* REHABILITATION DU PATRIMOINE ALSACIEN

### Fiche d'identité :

Emplacement : 2 et 2a rue Neuve

5 impasse de l'Eglise

Bailleur : Somco

Nombre de logements : 4

Typologie des logements : du T2 au T5

Type de financement : PLUS

Mise en service par la Somco : 2008

Loyer pratiqué : 5,69 euros/m<sup>2</sup>

Sur proposition de la ville de Pfastatt, la Somco a réalisé un ensemble de quatre logements à loyer modéré dans un ancien immeuble familial.

Grâce à un bail emphytéotique, l'ensemble de la propriété, (terrain et immeuble) a été mise à la disposition de la Somco. Cette formule a permis de réaliser des investissements importants et nécessaires pour cette réhabilitation lourde.

Les travaux se sont faits dans le respect de l'architecture caractéristique du bâtiment. Pour la réhabilitation, l'ensemble a été décomposé en trois zones dont une principale constituée par la maison à colombages.

Au rez-de-chaussée, un logement de cinq pièces adapté aux personnes à mobilité réduite a été aménagé.

Source : Somco



Rue Neuve à Pfastatt  
Photo Somco



Rue Neuve à Pfastatt  
Photo Somco

### Galerie photos



Rue du Maréchal Foch à Riedisheim



Rue du Maréchal Foch à Riedisheim

## RIEDISHEIM *Rue du Marechal Foch* LA RENAISSANCE DU PATRIMOINE DU CENTRE VILLE

Cette opération d'acquisition-amélioration a été réalisée par la Somco en partenariat avec la ville de Riedisheim.

Ce projet de réhabilitation s'est inscrit dans le cadre de la requalification globale du centre-ville. Le bâtiment a été construit en 1900 et nécessitait une réhabilitation lourde.

Il a été acquis par la Somco afin de subir plusieurs transformations. Elles ont apporté un nouvel aspect esthétique à la façade et un meilleur confort pour ses locataires.

Dans ce bâtiment, quatre logements locatifs sociaux allant du T2 au T6 ont été réalisés.

Source : Somco

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : 18 rue du Maréchal Foch*

*Bailleur : Somco*

*Type de financement : PLA*

*Nombre de logements : 4*

*Typologie des logements : T2, T5 et T6*

*Date de construction : 1900*

*Mise en service par la SOMCO : 1997*

*Loyer pratiqué : 3,46 euros/m<sup>2</sup>*



Espace Génération de Zillisheim  
Image Mulhouse Habitat



Espace Génération de Zillisheim  
Image Mulhouse Habitat

## ZILLISHEIM *Rue du Canal* REVALORISATION GLOBALE DE L'ANCIENNE GRANGE

Mulhouse Habitat s'est engagé en 2010 dans la construction d'un ensemble logements-services inter-générationnels de haute qualité environnementale à Zillisheim. Cette opération originale a permis de créer des logements et des équipements publics à l'emplacement d'une ancienne grange et d'une remise au centre du village. Le patrimoine architectural local est ainsi revalorisé et de nouveaux services à la population sont créés dans la commune. Le bâtiment, d'une belle qualité architecturale, a été réhabilité pour retrouver son aspect initial. Deux petits bâtiments neufs ont été construits dans une architecture parfaitement intégrée à l'environnement local. Les matériaux utilisés sont eux aussi conformes à l'esprit des constructions du quartier. L'ensemble regroupe 9 appartements, un espace périscolaire et un accueil de jour pour des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer.

#### Fiche d'identité :

*Emplacement : 1 rue du Canal*

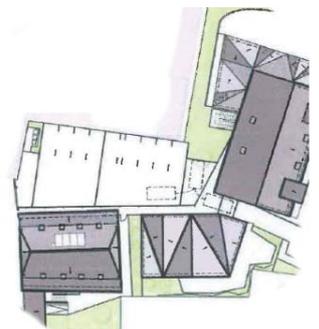
*Bailleur : Mulhouse Habitat*

*Nombre de logements : 9*

*Typologie : du T2 au T4 duplex*

*2 logements adaptés pour handicapés*

*Coût de reviens : 1,229 millions d'euros*



Source : Mulhouse Habitat

## RIEDISHEIM *Le clos du Couvent* UNE OPERATION EMBLEMATIQUE

### Fiche d'identité :

Emplacement : 90 et 92 rue de la Wanne

Bailleur : Somco

Nom du programme : Le Clos du Couvent

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 18

Typologie des logements : du T1bis au T4D

Date de construction : 1945

Mise en service par la SOMCO : 2003

Coût de la réhabilitation :

Première aile : 1 100 000 euros

Deuxième aile : 428 350 euros

Loyer : 5,73 euros/m<sup>2</sup>

L'ancien couvent, situé rue de la Wanne à Riedisheim, était composé de deux ailes distinctes.

Ces deux parties composant le bâtiment d'origine ont été conservées lors de sa réhabilitation, assurée par la Somco. C'est grâce à un partenariat avec la ville de Riedisheim que le projet a été lancé. L'ancien Couvent a été transformé et a retrouvé une nouvelle jeunesse. Grâce à cette opération, dix-huit logements sociaux locatifs ont été créés.

Une première tranche de douze logements a été créée dans la première aile et six autres dans la seconde. Cette réalisation est intégrée dans un ensemble comprenant au total quarante-cinq logements regroupés autour d'une cour urbaine.

L'opération a permis de maintenir un ensemble de bâtiments emblématiques pour Riedisheim. Ces logements répondent à tous les besoins en offrant des appartements allant du T1 bis jusqu'au T4 en duplex. Cette nouvelle résidence a été appelée la "Résidence du Clos du Couvent" en référence à son usage initial.

Source : Somco



Vue aérienne de la résidence "Le Clos du Couvent", rue de la Wanne à Riedisheim

Source : géoportail.fr

### Galerie photos



Le Clos du Couvent à Riedisheim

Photo Somco



Le Clos du Couvent à Riedisheim



Le Clos du Couvent à Riedisheim



Le Clos du Couvent à Riedisheim



# Le logement social adapté

Cahier N° 5



# Cahier 5 LE LOGEMENT SOCIAL ADAPTE



Rue de la Passerelle à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue de la Passerelle à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

Certaines situations rendent complexe l'accès au logement. Il s'agit du statut d'étudiant, de migrant, de la vieillesse ou du handicap par exemple. Le logement social adapté prend en compte ces difficultés et propose des solutions à ces situations.

Pour les personnes âgées et handicapées, l'adaptation du logement est une condition indispensable au maintien à domicile. Il faut donc prévoir et repenser tous les aspects du logement pour ses habitants.

La recherche d'un logement peut s'avérer compliquée pour ces personnes et leurs familles. Les bailleurs sociaux anticipent leurs besoins en développant de nouveaux types d'habitat innovant. Des équipements spécifiques permettent d'améliorer le quotidien des locataires.

De la maison individuelle aux logements collectifs en passant par l'immeuble inter-générationnel, les expérimentations des bailleurs sociaux permettent de proposer des solutions concrètes à ces personnes.

Un large éventail de choix est proposé afin que chacun puisse trouver la formule qui lui correspond le mieux.

## SOMMAIRE CAHIER 5

Le Beau Séjour à Wittenheim  
et la rue de la Passerelle à  
Mulhouse

**37**

Immeuble inter-générationnel  
à Mulhouse et les Dahlias à  
Kingersheim

**38**

Résidence du Parc  
à Pulversheim

**39**



Rue Kléber à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat



Rue de la Passerelle à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## WITTENHEIM *Le Beau Séjour* UN FOYER-LOGEMENT POUR PERSONNES AGEES

### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue de la Forêt

Bailleur : SEMCLOHR

Nom du programme : Le Beau Séjour

Type de financements : Prêts spéciaux CFF

Nombre de logements : 64

Typologie des logements : F1 et F2

Date de la construction : 1965

Date de la réhabilitation : 1992

Loyer pratiqué : de 2,52 à 2,81 euros/m<sup>2</sup>

Cette résidence est un grand ensemble de foyer-logement à Wittenheim.

L'établissement accueille des personnes âgées et dispose de 64 chambres.

Source : aladom.fr



Rue de la Forêt à Wittenheim - Photo AURM

### Galerie photos



Rue de la Forêt à Wittenheim



Rue de la Forêt à Wittenheim  
Photo Google Maps

## MULHOUSE *Rue de la Passerelle* UNE OPERATION MIXTE

### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue de la Passerelle

Bailleur : Mulhouse Habitat

Nombre de logements : 66 dont 8 adaptés

Typologie des logements : F1 au F5

Construction en 2009

Coût de réalisation : 9 486 000 euros

Cette réalisation de Mulhouse Habitat et ses partenaires est la première opération mixte d'habitat traditionnel avec logements et services adaptés aux personnes handicapées physiques en situation de grande dépendance. Il s'agit d'une opération innovante qui permet aux personnes dans cette situation de vivre en milieu ouvert et en famille. C'est entre la rue de la Passerelle et l'avenue de Colmar, en face de la cité de l'automobile que Mulhouse Habitat a racheté en 2002 un terrain de 7000 m<sup>2</sup>, comportant une villa, des hangars et des espaces verts. La construction de l'ensemble a démarré en juin 2007 et comporte cinq bâtiments pour un total de soixante-six logements.

Dans le bâtiment n°1, huit logements adaptés ont été conçus spécifiquement pour accueillir des personnes handicapées en situation de grande dépendance.

Source : Mulhouse Habitat



Plan Mulhouse Habitat



Rue de la Passerelle à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Rue de la Passerelle à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## Galerie photos

Rue Kléber à Mulhouse  
Photo Mulhouse HabitatRue Kléber à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat

Rue Debussy à Kingersheim



Rue Debussy à Kingersheim

## MULHOUSE *Les Passerelles*

### L'IMMEUBLE INTER-GENERATIONNEL

Mulhouse Habitat a expérimenté avec cette réalisation un nouveau type d'habitat. C'est un immeuble "inter-génération" installé près du centre-ville de Mulhouse.

Né du constat que les personnes âgées souhaitent habiter près de leurs proches et garder leurs repères dans le quartier, ce concept permet de réunir 3 générations d'une même famille, : grands-parents, parents et enfants sur un même palier.

Les logements sont composés de deux appartements et d'un espace interstitiel ouvert sur les deux logements. L'escalier extérieur permet d'accéder à chaque porte par une coursive ouverte pour individualiser davantage chaque logement.

Source : Mulhouse Habitat

#### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue Kléber

Bailleur : Mulhouse Habitat

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 8

Typologie des logements : T1 et T2

Date de la construction : 2004

Loyer pratiqué : de 5,19 à 5,24 euros/m<sup>2</sup>

Coût de réalisation : 925 000 euros



## KINGERSHEIM *Les Dahlias*

### UNE RESIDENCE NEUVE POUR PERSONNES AGEES

La résidence "Les Dahlias" est idéalement située à proximité du centre-ville de Kingersheim. Cette résidence accueille des personnes âgées depuis 2007.

Elle a été conçue par Mulhouse Habitat en partenariat avec la ville de Kingersheim dans le but d'offrir un maximum de confort et de bien-être à ses occupants. En effet, une enquête a été menée par la ville de Kingersheim afin de préciser les besoins en amont de la création du lotissement.

Aujourd'hui, cette résidence pour senior comporte 33 logements. Elle accueille également dans ses locaux un salon de coiffure et une salle d'animation qui propose de multiples activités aux habitants.

Source : Mulhouse Habitat

#### Fiche d'identité :

Emplacement : 85 rue Debussy

Bailleur : Mulhouse Habitat

Nom du programme : Les Dahlias

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 33

Typologie des logements : studios, F1 et F2

Date de construction : 2005 à 2007

Loyer pratiqué : de 4,43 à 5,76 euros/m<sup>2</sup>

Coût de la réalisation : 2 540 000 euros

# PULVERSHEIM

## Rue des Violettes

### UN LOGEMENT AUTONOME POUR LES SENIORS

#### Fiche d'identité :

Emplacement : Rue des Violettes

Bailleur : Habitats de Haute-Alsace

Nom du programme : Résidence du Parc

Type de financement : PLUS

Nombre de logements : 7 pavillons

Typologie des logements : F2 et F3

Année de construction : 2008

Coût de réalisation : 775 653 euros

Densité : 0,88 logements/ha

Habitats de Haute-Alsace a développé un nouveau type d'habitat adapté au mode de vie des personnes âgées aux revenus modestes : les « Maisons Senior ».

Ce sont de petites unités de pavillons de type F2 ou F3, regroupés autour d'une voie unique non passante. Leur conception intérieure optimise l'accessibilité des espaces et équipements (plain-pieds, grandes largeurs de portes...).

Chaque pavillon dispose d'une entrée et d'une terrasse privative ainsi que de pièces généreusement dimensionnées. Des équipements spécifiques facilitent la vie des résidents : barres d'appui, volets roulants, douches surbaissées...

Habitats de Haute-Alsace renforce aussi l'autonomie des résidents par la mise en place de partenariats. Des associations d'aide aux personnes âgées et des maisons de retraite proposent des services à la carte pour la livraison de repas, des soins médicaux, de services de blanchisserie,...

Source : Habitats de Haute Alsace



Vue aérienne de la rue des Violettes à Pulversheim  
Photo Google Maps

#### Galerie photos



Rue des Violettes à Pulversheim  
Photo Habitats de Haute Alsace



Rue des Violettes à Pulversheim  
Photo Habitats de Haute Alsace



Rue des Violettes à Pulversheim

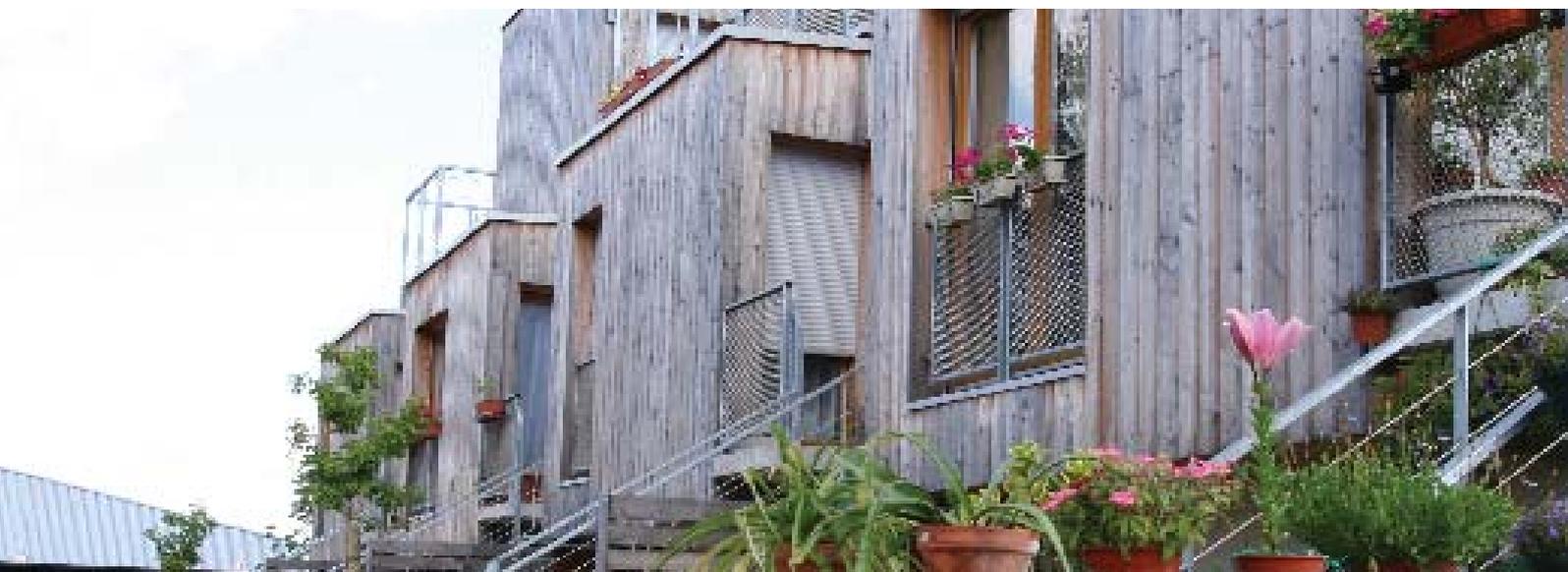


Rue des Violettes à Pulversheim



# Le développement durable, nouvelle norme des bailleurs sociaux

Cahier N° 6



# Cahier 6

## LE DEVELOPPEMENT DURABLE, NOUVELLE NORME DES BAILLEURS SOCIAUX



Les Berges de la Doller à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Les Berges de la Doller à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

L'augmentation du cours des énergies atteint directement les ménages à faibles ressources. Les locataires du parc social sont donc de plus en plus confrontés à une élévation du montant de leurs charges.

Ce facteur supplémentaire de précarisation des plus fragiles conduit de nombreux organismes à travailler sur la maîtrise des consommations énergétiques. Depuis quelques années maintenant, de nombreux bailleurs sociaux ont emprunté la voie du développement durable en optimisant la performance énergétique de leur logements.

De nouvelles connaissances et techniques dans le domaine de la construction ont vu le jour. Elles ont été appliquées par les bailleurs qui se sont avérés être de véritables précurseurs.

Cependant, il ne s'agit pas seulement de construire des logements neufs de haute qualité environnementale et performants sur le plan énergétique. La problématique qui s'est imposée aux bailleurs sociaux était également l'amélioration et l'adaptation du patrimoine existant.

Il s'agit d'un challenge de taille qui nécessite de trouver la solution la plus appropriée pour combiner les dernières solutions de l'habitat durable avec des bâtiments anciens, aux architectures parfois inadaptées. Ce n'est pas toujours réalisable et souvent plus cher qu'une construction neuve.

Compte tenu des enjeux économiques, sociaux, et environnementaux que représentent ces améliorations de la performance énergétique du parc existant, de nombreux bailleurs ont proposé des solutions qui font aujourd'hui figure d'exemple. Du logement neuf à la réhabilitation, à la démolition-reconstruction, la région mulhousienne est riche d'exemples de cet engagement pour l'avenir.

### SOMMAIRE CAHIER 6

Les Chevreuils à Lutterbach et  
les Berges de la Doller à Mulhouse **43**

Le Fronnmatten à Lutterbach et  
rue de Bruxelles à Kingersheim **44**

Le nouveau Wagner à Mulhouse **45**



Le Fronnmatten à Lutterbach,  
Photo Mulhouse Habitat



Les Berges de la Doller à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## LUTTERBACH *Rue des Chevreuils*

### GRAND COLLECTIF ET ENERGIES RENOUVELABLES

#### Fiche d'identité :

Emplacement : 7 à 33 rue des Chevreuils

Bailleur : Habitat de Haute-Alsace

Financement : HLMO

Nombre de logements : 112

Typologie : du F2 au F4

Date de la construction : 1966

Date de réhabilitation : 2006

Coût de la réalisation : 1 418 770 euros

Coût des travaux : 1 393 415 euros

Densité : 0,38 logements/ha

En 2006, la rénovation des groupes d'habitations du quartier des Chevreuils à Lutterbach a été l'occasion pour Habitats de Haute-Alsace d'y introduire les énergies renouvelables.

L'Office a réalisé une chaufferie bois d'une puissance de 1,7 MW et a installé 210 m<sup>2</sup> de panneaux solaires destinés à satisfaire les besoins en eau chaude sanitaire de 149 logements.

Une fresque murale signée par l'artiste Giefem a été peinte par les jeunes du quartier sur le local de la chaufferie bois.

Pour mémoire, en 2005 Habitats de Haute-Alsace avait déjà mis en service dans M2A une première chaufferie bois/solaire de cette importance à Illzach Doller pour 160 logements.

Source : Habitats de Haute Alsace

#### Galerie photos



Rue des Chevreuils à Lutterbach  
Photo Habitats de Haute Alsace



Rue des Chevreuils à Lutterbach  
Photo Habitats de Haute Alsace

## MULHOUSE *Les Berges de la Doller*

### LE PROJET "BOURTZWILLER QUARTIER DURABLE"

#### Fiche d'identité :

Emplacement : Rues Brossolette et Fraternité

Bailleur : Mulhouse Habitat

Financement : PLUS

Nombre de logements : 178

Typologie des logements : du studio au T4

Date de début de la rénovation : 2002

Démolition des bâtiments : 2007

Budget du projet global :

50 millions d'euros soit 30% du PRU

La démolition de la cité des 420 à Bourtzwiller est une opération emblématique du quartier qui a constitué un enjeu majeur du PRU de Mulhouse. Ce projet a consisté à transformer en l'espace de 5 ans ce grand ensemble en un véritable éco-quartier.

Construite des années 60, la "Cité des 420" souffrait de problèmes récurrents liés à sa configuration architecturale. Les bâtiments vieillissaient mal, les charges devenaient chaque année plus importantes...

Ce projet ambitieux a débuté avec le relogement des habitants en 2004 et les démolitions en 2007. Il aboutit en 2012 avec la valorisation des Berges de la Doller sous le signe de la haute qualité environnementale et du développement durable.

Source : Mulhouse Habitat



Plan d'un appartement 3 pièces  
Mulhouse Habitat



Plan d'un appartement 2 pièces  
Mulhouse Habitat



Les Berges de la Doller à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Les Berges de la Doller à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli

## Galerie photos

Rue de la Liberté à Lutterbach  
Photo Mulhouse HabitatRue de la Liberté à Lutterbach  
Photo Mulhouse Habitat

## LUTTERBACH *Le Frohnmatten*

### LE PROGRAMME PRECURSEUR

Il s'agit d'un ensemble de 2 bâtiments certifiés HQE constitués de 19 logements et achevés en 2003.

L'Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie y est intervenu en tant qu'assistant à Maîtrise d'ouvrage HQE de Mulhouse Habitat. Les principales cibles HQE qui y ont été développées sont une approche bioclimatique avec orientation Nord-Sud des façades principales, matériaux bois, production de chaleur par énergies renouvelables (solaire thermique, chaudière bois plaquettes...).

Le choix a été pris de placer les parkings en sous-sol et de dédier l'espace central entre les 2 bâtiments à un espace vert. Des accès individuels à chaque logement ont été mis en place pour réduire les nuisances liées à l'utilisation des parties communes.

Source : Alme

**Fiche d'identité :***Emplacement : 2 et 4 rue de la Liberté**Bailleur : Mulhouse Habitat**Nom du programme : Le Frohnmatten**Nombre de logements : 19**Date de la construction : 2003*Rue de Bruxelles à Kingersheim  
Photo DomialRue de Bruxelles à Kingersheim  
Photo Domial

## KINGERSHEIM *Rue de Bruxelles*

### LOGEMENT SOCIAL ET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Domial propose à Kingersheim un ensemble de deux bâtiments de très haute performance environnementale. Ils sont évalués en classe B et ont obtenu la certification "CERQUAL Habitat et Environnement". L'enjeu de cette construction était de réduire les dépenses énergétiques et donc les charges des locataires. Le bâti est agréable avec un maximum d'espaces verts dans un cadre périurbain. Domial a expérimenté de nouvelles techniques de construction avec un coût maîtrisé. Une chaufferie collective permet un meilleur rendement et une baisse des charges. De plus, des panneaux solaires ont été installés pour la production d'eau chaude sanitaire. L'excellent confort thermique est dû à l'orientation, les parois béton isolées par l'extérieur, les masques et le traitement soigné des points singuliers assurant une parfaite étanchéité.

Source : Domial

**Fiche d'identité :***Emplacement : Rue de Bruxelles**Bailleur : Domial**Performance énergétique : THPE**Composition du programme :**35 logements et 2 commerces**Date de construction : Mai 2009**Fin de la construction : Juin 2011**Coût de l'opération : 5 254 584 euros TTC*Rue de Bruxelles à Kingersheim  
Photo Domial

# MULHOUSE *Le Nouveau Wagner*

## LE QUARTIER VAUBAN MULHOUSIEN



Vue aérienne du Nouveau Wagner à Mulhouse  
Source : géoportail.fr

### Fiche d'identité :

Emplacement : Rues de la Mertzau et d'Agen

Quartier : Nouveau Wagner

Bailleur : Mulhouse Habitat

Financement : PLUS-CD

Nombre de logements : 168

Composition du programme :

36 maisons de ville

4 immeubles intermédiaires

6 immeubles collectifs

Date de la construction : 2005

Loyer pratiqué : 4,91 euros/m<sup>2</sup>

Coût de réalisation : 5 321 473 euros HT

Densité : 0,56 logements/ha

La Cité Wagner a été construite à la fin des années 50. Après une vague de paupérisation, elle a entamé sa grande transformation en 2003.

Sa requalification globale s'inscrit dans le programme de rénovation urbaine (ANRU). Maître d'ouvrage, Mulhouse Habitat poursuit un but précis : le renouvellement de la Cité doit s'inscrire dans un processus de transformation urbaine, économique et sociale avec en trame de fond une politique globale de développement durable. L'habitat se veut diversifié pour s'adapter aux besoins des familles et aux nouvelles façons d'habiter.

Dans les constructions d'aujourd'hui, le développement durable est quasiment la norme. Cependant, à l'époque où a démarré le projet, Mulhouse faisait figure de précurseur. Wagner est le premier éco-quartier en Alsace et était avant-coureur même au niveau national.

Source : Lalsace.fr

### Galerie photos



Le Nouveau Wagner à Mulhouse  
Photo Mulhouse Habitat/Giannelli



Le Nouveau Wagner à Mulhouse



Le Nouveau Wagner à Mulhouse



Le Nouveau Wagner à Mulhouse  
Photo Google Maps Street View



L'éco-quartier Wolf-Wagner de la ville de Mulhouse a été récompensé lors de l'appel à projets EcoQuartier édition 2011 lancé par le ministère du développement durable dans le "Palmarès territoires stratégiques - Renouvellement Urbain, catégorie Rénovation de Quartier". 394 collectivités avaient déposé un dossier de candidature. L'amélioration de la qualité de vie dans tous les quartiers est une priorité pour la ville de Mulhouse qui intègre de plus en plus des notions de développement durable dans son PRU depuis 2006.

<http://www.alsace.developpement-durable.gouv.fr>





Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51

Rédaction : Sébastien Dassonville, Enora Froppier,

Jennifer Keith, Marion Stoffel avec la participation des bailleurs  
sociaux et des communes de la région mulhousienne

Crédit Photos : AURM sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mention précise de  
la source et la référence exacte.