

Le Jardin de Jules - Le Village Vertical

DOSSIER de PRESSE



ZAC des Maisons-Neuves - Villeurbanne
Première Pierre
16 novembre 2011



le **V**illage **V**ertical
coopérative d'habitants

SOMMAIRE

Liste des intervenants et caractéristiques du projet	p 3
Le mot des architectes	p 4
RHONE SAONE HABITAT	p 6
Quelques témoignages de villageois verticaux	p 10
La place d'AILOJ dans le projet	p 11
Habicoop	p 15
Entreprise Farjot	p 18
Liens internet et contacts	p 21

Liste des intervenants

Madame Marie-Odile Novelli

Vice-Présidente de la Région Rhône-Alpes

Déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités

Monsieur Olivier Brachet

Vice-Président du Grand Lyon

Chargé de la politique de l'habitat et du logement social

Monsieur Jean-Paul Bret

Maire de Villeurbanne

Monsieur Philippe De Mester

Directeur Général de l'Opac du Rhône

Messieurs Marc Damians et Benoît Tracol

Président et Directeur Général de RHONE SAONE HABITAT

et les futurs habitants du **Village Vertical**

projet pilote de l'association Habicoop

Caractéristiques du projet

Bâtiment Basse Consommation labellisé « Habitat et Environnement » et « BBC Effinergie »

Nombre de logements (du T1 au T5) : 38

24 appartements

en accession sociale à la propriété (RHONE SAONE HABITAT)

et

14 appartements

en coopérative d'habitants (Le Village Vertical), dont 4 en résidence sociale jeunes

Surface totale : 3.438 m² de SHON sur 5 niveaux :

2.078 m² pour RHONE SAONE HABITAT (partie ouest du bâtiment)

1.360 m² pour le Village Vertical (logements + parties communes, partie est du bâtiment)

Quelques dates :

Choix architecte	avril 2009
Obtention PC	octobre 2010
Achat terrain	juillet 2011
Démarrage travaux	septembre 2011
Livraison	1er semestre 2013

Le mot des architectes

Arbor&Sens et Détry&Levy

Le projet Le Jardin de Jules / Village Vertical n'est pas la juxtaposition de 2 projets, avec 2 maîtres d'ouvrage et 2 programmes. C'est un projet global, avec un programme unique et une démarche environnementale unique. Ainsi, les 38 logements du projet offrent les mêmes qualités écologiques et le même niveau de confort.

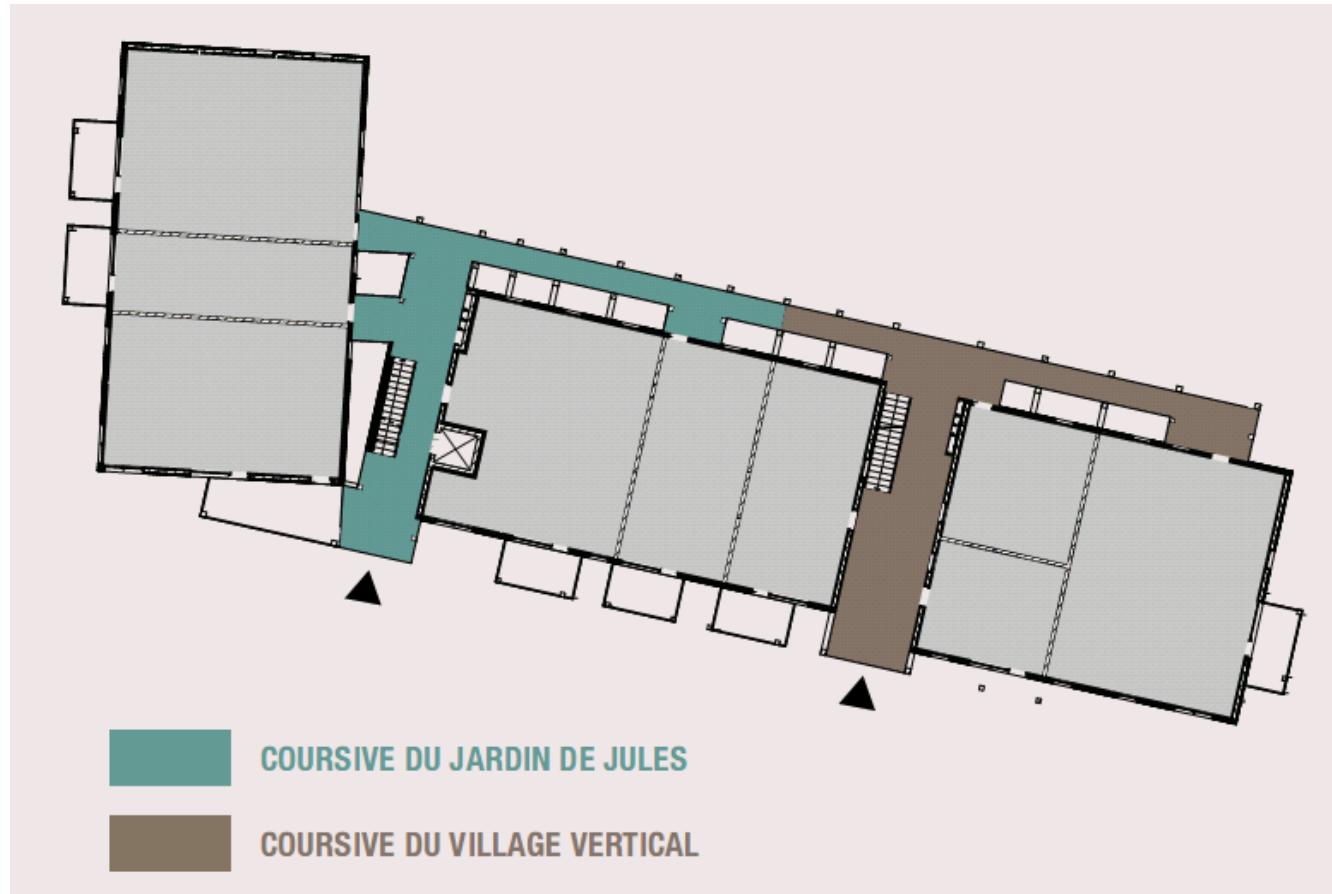
Ce projet porte pour nous, architectes, deux pistes de réflexions que nous n'aurons pas fini d'explorer une fois le bâtiment achevé :

Comment habiter ensemble ?

Comment bâtir et habiter écologique, avec un coût de travaux acceptable ?

Cela implique de réfléchir à un habitat écologique en ville et à concevoir l'espace commun, partagé, tout en maintenant des lieux d'intimité nécessaires à la vie privée. C'est aussi un processus de conception particulier, plus lent, plus exigeant en termes de clarté de communication, plus pédagogique. Nous ne sommes pas les porteurs de la démarche, mais les accompagnateurs. C'est donc appuyé par l'aménageur et par la maîtrise d'ouvrage que le projet s'oriente vers un bâtiment atypique et novateur dans sa démarche de conception et dans sa conception écologique.

Le projet présente aujourd'hui 38 logements (du T1 au T5) sur 5 niveaux, pour une SHON de 3 438 m².



La particularité du programme qui s'est construit peu à peu avec la coopérative d'habitants est d'offrir aussi des espaces communs partagés au sein de la coopérative : avec la réalisation d'une buanderie collective, d'une salle de réunion et d'activités pour la coopérative et la mutualisation des chambres d'amis...

Ces espaces « construits » se prolongent par des espaces extérieurs qui sont volontairement surdimensionnés pour être appropriables. C'est le cas des deux failles qui desservent les logements qui ouvrent sur l'espace public et sur le jardin privé, donnent à voir, à entendre, à vivre ensemble.

Ainsi, au-delà des espaces spécifiques au Village Vertical, le projet mutualise certains espaces extérieurs et des équipements avec le programme de logements de Rhône Saône Habitat : coursives, ascenseur, production de chauffage et eau chaude par une chaufferie au bois, production d'électricité en toiture, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs...

En effet, ces éléments contribuent à la démarche écologique globale menée sur le projet.

Ainsi, elle d'abord consisté à chercher les économies d'énergie, à tous les niveaux. L'économie d'énergie par la sobriété énergétique d'abord :

- Des volumes compacts
- Une enveloppe très performante tant en termes d'isolation que d'étanchéité à l'air
- La recherche d'optimisation des apports solaires
- L'économie d'énergie par les équipements ensuite :
- Chaudière performante
- Récupération de calories sur l'air extrait des logements
- Recours aux énergies renouvelables : chauffage bois et production photovoltaïque

L'économie d'énergie par le choix des principes constructifs et des matériaux enfin. L'énergie grise, contenue dans la fabrication du bâtiment, représente jusqu'à 30% de l'énergie totale consommée par un bâtiment sur son cycle de vie. Une démarche complète intègre donc la recherche de principes structurels ayant recours à des matériaux peu consommateurs en énergie. C'est une des raisons qui nous ont conduits à concevoir un bâtiment mixte bois-béton. Le volume de béton des éléments verticaux est réduit de plus de moitié par rapport à une construction traditionnelle et la performance de l'enveloppe est améliorée puisque toute l'épaisseur du mur contribue à l'isolation. Les menuiseries en bois demandent moitié moins d'énergie de fabrication que les menuiseries PVC. Quant à l'installation photovoltaïque, en moins de 3 ans elle aura produit en électricité la totalité de l'énergie qu'il aura fallu dépenser pour fabriquer les panneaux.

C'est donc bien une démarche de conception et pas seulement une démarche technique qui rend le projet écologique. La rationalité des choix architecturaux permet aussi une rationalité économique correspondant à la production de logements accessibles à tous.

LA COOPERATIVE HLM RHONE SAONE HABITAT

1) Notre métier, Nos compétences

Le dynamisme de la coopérative RHONE SAONE HABITAT se poursuit depuis plus de 60 ans et s'illustre par la construction de 5 000 logements et le développement de la complémentarité des métiers de l'habitat :

- La promotion-construction de logements en accession sociale à la propriété
- La gestion syndic de copropriétés
- La construction et la gestion de logements locatifs sociaux
- L'administration de biens : gestion pour le compte de particuliers, de collectivités et d'associations

RHONE SAONE HABITAT construit et livre plus de 120 logements par an. Son savoir-faire est reconnu tant dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, l'aménagement foncier et l'urbanisme, que dans l'accompagnement des communes pour leurs projets de logements (accession, location).

La priorité est toujours de privilégier la vie de quartier en respectant les normes et l'environnement, dans une démarche de maîtrise des coûts et des charges pour les habitants.

Pour y parvenir, RHONE SAONE HABITAT met en place des partenariats avec les aménageurs publics ou privés, les promoteurs immobiliers, ou encore les sociétés HLM.

2) L'accession sociale à la propriété

RHONE SAONE HABITAT, Société Anonyme Coopérative de Production d'HLM, permet aux acquéreurs de bénéficier des mesures en faveur de l'accession sociale sécurisée à la propriété :

Une acquisition aidée

- TVA à 5,5 % accessible sous critères de ressources dans les quartiers ANRU ou en P.S.L.A.
- P.S.L.A. : le prêt social location-accession s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf au sein d'une opération agréée par l'Etat.
- Prêt à taux zéro (PTZ +), prêt 1% logement, prêt ouvrant droit à l'aide au logement.

Une acquisition abordable

- Des prix de vente plafonnés
- Des plafonds de ressources à respecter

Une acquisition sécurisée

- L'assurance revente :

Est une garantie, sous conditions*, contre les risques de décote du bien en cas de revente au cours des 10 années suivant son acquisition

- La garantie de rachat :

RHONE SAONE HABITAT s'engage à racheter le logement à un montant minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté* au cours des 15 années suivant son acquisition

- La garantie de relogement :

Assure au ménage accédant la possibilité d'être relogé dans un logement locatif social en cas de revente du logement au cours des 15 années suivant son acquisition

* : faits générateurs permettent la mise en place de la garantie : décès - mobilité professionnelle - chômage d'une durée supérieure à un an - invalidité - divorce - dissolution d'un pacte civil de solidarité

3) Notre spécificité

La structure coopérative de RHONE SAONE HABITAT implique des règles de fonctionnement spécifiques qui profitent directement aux acquéreurs et aux locataires :

Chaque propriétaire et chaque locataire est sociétaire et devient ainsi associé de la société selon la règle statutaire « un homme égal une voix ».

De même, tous les collaborateurs de RHONE SAONE HABITAT (une trentaine en 2011) sont associés de la coopérative.

Les bénéfices éventuels ne sont pas distribuables et sont réinvestis au profit de l'activité de construction.

Les administrateurs de la société sont des bénévoles.

Sa vocation est d'apporter ainsi aux familles des solutions performantes en matière de logement en accession à la propriété comme en location.

La qualité environnementale est au cœur des projets DE RHONE SAONE HABITAT.

Tous les logements en cours répondent au minimum aux critères du label BBC, avec le souci d'apporter confort et maîtrise des charges à chaque occupant.

Pourquoi soutenir les Coopératives d'habitants

Il existe aujourd'hui en France deux façons d'aborder le logement : être propriétaire ou être locataire. La coopérative d'habitants offre une **3^e voie au logement** : être propriétaire collectivement de l'immeuble, et locataire de son logement.

C'est toute l'originalité d'un tel projet qui a motivé RHONE SAONE HABITAT : la démarche partenariale, la cohésion d'un groupe de familles volontaristes, la volonté d'innovation et la force de conviction.

Cette démarche est exemplaire à plus d'un titre : par le soutien des collectivités locales, la co-maîtrise d'ouvrage et l'apprentissage du Village Vertical, le risque d'opérateur maîtrisé par la coopérative HLM, la garantie financière et la contre-garantie des emprunts.

Le travail partenarial entre RHONE SAONE HABITAT et le Village Vertical s'est établi depuis plus de 4 ans, via des réunions régulières entre les 2 maîtres d'ouvrage et les architectes. Le permis de construire a été signé en co-titularité. L'acquisition du terrain s'est faite conjointement et une convention régit les obligations de chaque partenaire.

L'objectif est d'aboutir à un développement alternatif et reproductible, avec un montage sécurisé pour l'aménageur d'un terrain et les collectivités. En cas de défaillance de la coopérative d'habitants, RHONE SAONE HABITAT peut proposer une reprise de l'opération en logement locatif social.

Le rôle du bailleur social comme partenaire de la coopérative d'habitants est donc primordial pour rassurer les différents acteurs et les collectivités, viabiliser l'opération dès la promesse d'achat du terrain, assurer la demande d'agrément en locatif très social si nécessaire et sécuriser l'engagement financier.

Le facteur temps est essentiel pour ce type de montage :

- le temps nécessaire pour l'apprentissage du métier de « promoteur » par la coopérative d'habitants
- le temps de la décision collective
- le temps de la réalisation jusqu'à la livraison

Pour finir le facteur confiance est indispensable :

- la volonté d'aboutir ensemble et la valeur d'exemple
- la capacité à décider rapidement et en synergie

La réussite du projet commun de RHONE SAONE HABITAT et du Village Vertical sur le site des Maisons Neuves à Villeurbanne est la preuve que ce type d'opération en co-maîtrise d'ouvrage avec de l'accession sociale à la propriété et une coopérative d'habitants est désormais possible.



L'habitat pour vocation

SA COOPERATIVE d'HLM RHÔNE SAÔNE HABITAT

26 bis, rue Camille Roy
69362 LYON cedex 07

Création : 1950

Effectif : 28

Capital Société : VARIABLE

Dirigeants :

Marc DAMIANS, président

Benoît TRACOL, directeur général

Chiffres clés au 31/ 12 / 2010 :

- 182 logements réalisés en 2010
- 100 logements réalisés en 2009
- 104 logements réalisés en 2008
- 3600 lots gérés en syndic et locatif

Chiffre d'affaires 2010 : 25 540 000 €

Chiffre d'affaires 2009 : 14 127 383 €

Fonds Propres 31/12/2010 : 15 927 303 €

NOTRE MÉTIER, NOS COMPÉTENCES

La Coopérative Rhône Saône Habitat conforte une expérience de 60 ans dans l'accession sociale, acquise par la construction de 5000 logements en accession à la propriété et développe son activité sur la complémentarité des métiers de l'habitat :

- la promotion construction de logements en accession sociale à la propriété
- la gestion syndic de copropriétés
- l'administration de biens
- la construction de logements locatifs sociaux

Depuis 60 ans Rhône Saône Habitat poursuit avec dynamisme son attachement aux valeurs coopératives qui ont fait le succès de ses réalisations.

C'est la vocation de l'habitat au cœur de notre métier et de notre passion que nous partageons avec tous les coopérateurs qui se sont associés à notre développement pour assurer le rayonnement de Rhône Saône Habitat.

QUELQUES REFERENCES :



Ces 2 opérations à Lyon 2^{ème} Confluence (Au Fil de l'Eau - 26 logements) et à Vaulx-en-Velin au Carré de Soie (Le Square des Canuts - 94 logements) sont des Bâtiments Basse Consommation.

Elles ont été primées par le Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Energie dans le Bâtiment - PREBAT- par la Région Rhône Alpes et l'ADEME.

Livraison en 2012



régard 9

TERRE
DE SIENNE

L'année 2010 a été forte pour Rhône Saône Habitat. Nous avons fêté **nos 60 ans** et nous avons livré **plus de 180 logements** répartis sur la première couronne lyonnaise :

83 logements en accession sociale à la propriété à Saint-Priest (Carré Rostand) ainsi que 30 logements à la Duchère (Regard 9) et 56 logements à Vaulx-en-Velin (Terre de Sienne).



51 logements (2009)
DECINES (69)



21 logements (2009)
ANSE (69)

Quelques témoignages de villageois verticaux...

« Le projet a démarré en 2005. Face à la crise du logement, nous avons pris l'initiative de réunir quelques couples, avec l'idée de rénover un bâtiment ensemble, ou de faire construire un immeuble. Nous voulions un habitat écologique et social, un lieu avec de grandes parties communes pour favoriser les échanges et la solidarité. Le groupe s'est étoffé, il a évolué avec le temps, et nous nous sommes diversifiés. » **Cécile, villageoise verticale depuis 2005.**

« Nous aurons neuf logements sociaux, plus quatre appartements pour des jeunes en insertion par le logement, accompagnés par des professionnels. Pour nous c'est une dimension essentielle du projet depuis l'origine. » **Gudrun, villageoise verticale depuis 2006.**

« Notre immeuble est éco-conçu, avec un maximum de matériaux écologiques. Je pense en particulier aux façades en bois. Il sera spécialement économique en énergie, grâce à une sur-isolation, une chaudière bois, des panneaux solaires, etc. » **Sofien, villageois vertical depuis 2009.**

« Nous voulons mener des expériences écologiques. Par exemple pour mieux gérer nos déchets, économiser l'eau ou l'énergie. C'est plus facile en groupe, à l'échelle d'un immeuble. L'un de nos objectifs est de réduire la voiture en ville, avec des achats groupés, entre autres. Un potager collectif est prévu... Le Village Vertical sera une sorte de "laboratoire" écologique au cœur de la ville. » **Carmen, villageoise verticale depuis 2010.**

« Notre projet s'inscrit dans la dynamique d'un quartier populaire, Les Maisons-Neuves à Villeurbanne. Nous voulons développer des liens avec nos voisins, pour des modes de vie plus écologiques, plus simples économiquement, et plus riches humainement. » **Benjamin, villageois vertical depuis 2010.**

« Une coopérative d'habitants, ce n'est ni de la propriété privée, ni de la location classique. C'est un espace en propriété collective. L'unique propriétaire, c'est la société coopérative, et nous sommes tous à la fois locataires de la coopérative et coopérateurs. » **Philippe, villageois vertical depuis 2008.**

« Nous gérons l'immeuble démocratiquement : « une personne = une voix ». La spéculation immobilière est interdite, personne ne s'enrichit. Avec ce système, nous les habitants, nous sommes acteurs du logement, et pas consommateurs. » **Brigitte, villageoise verticale depuis 2007.**



La place d'AILOJ dans le projet La résidence sociale JULES SIEGFRIED

Sur les 38 logements du projet, 24 sont destinés à l'accession sociale à la propriété, vendus par RHONE SAONE HABITAT, et 14 logements sont réservés à la coopérative le Village Vertical.

Au sein de ces 14 logements, 4 sont destinés au logement des jeunes, via l'association AILOJ. Ces 4 logements représentent la résidence sociale Jules Siegfried.

Les 4 logements sont financés en PLA-I. RHONE SAONE HABITAT est le maître d'ouvrage des logements, via un bail à construction consenti par le Village Vertical. RHONE SAONE HABITAT a obtenu l'agrément de la Direction Départementale des Territoires pour la réalisation et le financement de la résidence sociale. La gestion des logements est confiée à AILOJ via une convention.

La genèse de la participation d'AILOJ : AILOJ a répondu à un appel à projet de l'URHAJ en Mai 2010 pour gérer la résidence sociale jeune au sein du Village Vertical et être un acteur du projet.

La « philosophie » du projet intéresse l'association qui s'inscrit pleinement dans la logique d'éducation populaire développée au sein du réseau URHAJ, dont l'objectif est la participation active et citoyenne des jeunes.

L'aspect expérimental et novateur de ce projet intéresse AILOJ qui, dans le difficile contexte actuel de production de logements, a le sentiment de participer à un challenge d'un type nouveau qui peut être précurseur d'une nouvelle approche de l'ensemble des partenaires pour produire et développer un nouveau type « d'habiter » et « de vivre ensemble ».

La participation et la responsabilisation : L'association s'appuie sur un comité des usagers, composé des jeunes sous-locataires d'AILOJ (190 au 1er octobre 2011). Un chargé de mission développe des actions afin de mettre les jeunes en situation de responsabilité et de développer leur sens de la citoyenneté à partir de leur statut de sous-locataire et des droits et devoirs que cela implique. En intégrant le projet du Village Vertical à cette approche, l'objectif est d'alimenter les connaissances et les réflexions des jeunes sur ce qu'est une coopérative, quel engagement cela représente, sur le sens du projet, la qualité de la co-habitation ... L'objectif d'AILOJ va être de préparer les jeunes susceptibles d'intégrer le projet à

partir du travail collectif mis en œuvre.

Une résidence sociale intégrée : 4 logements d'environ 40 m², c'est-à-dire d'authentiques logements comparables à ce que les bailleurs proposent, au sein d'un ensemble coopératif de 14 logements.

Cette juste proportion doit faciliter l'intégration des jeunes au sein du Village. A titre d'exemple, une famille monoparentale aura quotidiennement la possibilité d'échanger sur les questions de parentalité avec les familles du Village dont certaines ont des enfants.

Le projet de vie lié à la résidence : il comportera les critères d'exigence d'une résidence sociale sur les droits et devoirs du gestionnaire et des résidents. Il intégrera les critères de participation de la coopérative, en donnant aux résidents les mêmes droits et devoirs que les coopérateurs : à savoir participation aux assemblées mensuelles du Village, utilisation des parties communes et respect du règlement d'utilisation qui y est attaché : salle collective conviviale, buanderie commune, jardin partagé, etc...

L'aspect financier : Le financement de la résidence repose sur l'engagement financier de l'Etat et des collectivités locales : Ville de Villeurbanne, Grand Lyon, Département du Rhône, Région Rhône-Alpes ainsi que d'un collecteur adhérent à Action Logement, AMALLIA. Il permet un coût de redevance compatible avec les moyens des jeunes logés.

Présentation d'AILOJ

AILOJ est créée en 1994 dans l'objectif d'accompagner les jeunes dans l'accès à un logement autonome et favoriser leur insertion sociale. Ceci, en constituant un parc de logements transitoires loués par l'association, pour les jeunes sortants des Maisons des Jeunes Ouvriers. **Aujourd'hui AILOJ a mis en place plusieurs actions adaptées aux demandes et besoins des jeunes.** Ces actions s'appuient sur une équipe à compétences multiples et sur des relations avec plusieurs partenaires (bailleurs publics et privés, associations...). Le Conseil Général du Rhône, le Conseil Régional Rhône-Alpes, le Grand Lyon sont les principaux financeurs de ces actions.

AILOJ propose des réponses variées, notamment :

- **Un pôle social**

Quatre travailleurs sociaux et une secrétaire assurent l'accueil, l'orientation et des réunions régulières d'information collective, ainsi qu'un accompagnement personnalisé auprès des jeunes en demande de logements. **Un chargé de mission** se consacre au développement partenarial et aux actions collectives (**Comité des usagers**). Le pôle social travaille en réseaux avec des partenaires et intervient dans différents équipements publics et sociaux villeurbannais, ainsi que sur le territoire du Grand Lyon et du département du Rhône.

- **Un pôle réhabilitation et gestion locative**

AILOJ assure la gestion locative d'un parc d'environ 200 logements transitoires qui sont répartis sur le territoire du Grand Lyon, principalement dans les centres-villes de Lyon et Villeurbanne. L'association joue un rôle d'accompagnement et de médiation entre les propriétaires et les locataires. Le développement du parc s'appuie sur **la captation/réhabilitation de logements du parc privé** en offrant un service aux propriétaires qui souhaitent revaloriser leur patrimoine en lui donnant une vocation sociale. De plus, des conventions sont signées avec des bailleurs sociaux.

- **Un service d'insertion par l'économique Dem'Ailoj**

Une vingtaine de personnes sous contrats d'insertion, réparties en trois équipes

- * **une équipe de rénovation** des logements d'AILOJ pour assurer une meilleure qualité des logements transitoires.
- * **deux équipes de déménagement social** afin d'aider des familles n'ayant pas les moyens de faire appel au secteur marchand.

Un service d'accueil,
d'information et d'orientation



La mise à disposition de logements
transitoires (contrat de sous location et
d'accompagnement social)



Une gestion locative adaptée
aux logements transitoires



Le déménagement social



Un Comité des Usagers
présent au Conseil d'Administration



Des ateliers thématiques de
sensibilisation (logement, santé...)



**AILOJ : 23 rue Gabriel Péri 69100 Villeurbanne – 04 72 69 02 03 /fax : 04 78 17 77 36 –
ailoj@wanadoo.fr / www.ailoj.com**

Qu'est ce qu'une coopérative d'habitants ?

Le principe est le suivant : la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien mais locataires individuellement. L'enjeu pour les coopérateurs est d'être les acteurs de leur projet depuis la définition de leur intention en passant par le choix architectural jusqu'à l'organisation de la vie collective après l'emménagement.

Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien ; si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut pas être distribuée entre les associés. La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : la fonction d'habiter et l'intérêt collectif prennent sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier individuel. La société coopérative repose également sur les valeurs d'équité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions.

La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

Les coopératives d'habitants proposent des solutions aux multiples questions environnementales, économiques et sociales qu'un tel projet peut susciter. Les performances énergétiques (meilleure isolation, panneaux solaires, etc.) mais aussi l'organisation interne à la coopérative (un potager est proposé dans presque tous les projets, les déplacements sont mutualisés) sont au cœur des questions environnementales.

Les coopératives d'habitants permettent la mutualisation de services et le partage d'espaces communs (buanderie, chambre d'amis, atelier de bricolage, garde d'enfants...).

Les coopérateurs appréhendent la propriété d'une manière innovante, à contre courant du modèle dominant. Ils sont les acteurs et les producteurs de leur projet immobilier. Le lien social et le « bon voisinage » sont ancrés dans les projets car il est question d'intégrer au programme architectural des salles de vie communes et des espaces de rencontre. Il ne s'agit pas de se retrouver entre soi mais bien de soutenir un projet collectif où tout le monde peut participer. Qu'elle soit intergénérationnelle, sociale ou culturelle, la mixité est souvent une volonté importante des coopérateurs.

Présentation d'Habicoop

L'association **Habicoop** a été créée en décembre 2005 pour promouvoir l'alternative coopérative aux côtés des solutions publiques et privées de logement.

Elle a pour objectifs :

- aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logement appelés coopératives d'habitants, et promouvoir ce nouveau mode d'habiter.
- permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et leur défense et de leur apporter conseil et service.

L'association souhaite créer un mouvement, pour faire connaître ce mode d'habitat et le proposer comme une alternative au marché immobilier classique.

C'est dans ce cadre que nous menons une action de plaidoyer auprès des élus et du gouvernement pour obtenir la création d'un cadre juridique propre aux coopératives d'habitants s'adossant à la loi de 1947 sur les coopératives.

Créer un habitat groupé sous forme coopérative, cela ne s'improvise pas...
L'association réunit donc une série de partenaires et d'outils qui faciliteront les démarches de porteurs de projets coopératifs.

Aide à l'écriture du projet,

Aide à la constitution d'une société coopérative (accompagnement juridique et administratif),

Aide au montage financier du projet (budget, financements, comptabilité),

Aide au montage technique du projet (conseil sur l'intégration d'énergies renouvelables dans leur montage, assistance à la maîtrise d'ouvrage, etc.),

Accompagnement et formation sur les principes coopératifs et l'organisation de la coopérative.

Nos partenaires sont aussi bien des collectivités locales : Grand Lyon, la Région Rhône-Alpes, la ville de Lyon, que la Fondation Abbé Pierre ou le groupe Amallia.

A ce jour nous accompagnons une demi-douzaine de groupes sur Lyon et ses environs, dont **le projet pilote du Village Vertical de Villeurbanne** avec lequel a été développé les statuts d'une coopérative d'habitant ainsi que le montage financier d'un tel projet. Nous menons aussi des missions d'expertises juridiques pour des groupes plus distants.

Dans le cadre du projet du Village Vertical un partenariat a été développé avec la Coopérative HLM Rhône Saône Habitat. Par ailleurs, un partenariat est aussi en cours avec l'OPHIS de Clermont Ferrand sur un de leur projet, les Normaliennes II, au sein duquel il souhaite développer une coopérative d'habitants.



Charte d'Habicoop

Les groupes projets qui souhaitent établir des coopératives d'habitants avec l'appui d'Habicoop et en tant que membres de cette association, ainsi que les individus qui veulent intégrer ces groupes projets, partagent les valeurs suivantes :

La coopérative d'habitants offre un rapport original au patrimoine : la propriété, collective, est dissociée du droit d'usage.

La fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier.

La coopérative d'habitants refuse la spéculation.

La coopérative d'habitants implique la mutualisation d'espaces et de services qui favorise notamment la solidarité, l'échange et la modération de la consommation.

Le projet est porté par des futurs habitants lors de sa phase de conception, dans la mesure du possible.

Dans un esprit de coopération, chaque habitant est responsabilisé au sein d'un système de gestion collective.

Les décisions entre coopérateurs sont prises démocratiquement selon le principe une personne = une voix, indépendamment du nombre de parts sociales ou de tout autre critère.

La coopérative veille à diminuer son empreinte écologique par ses choix architecturaux et techniques, son territoire d'implantation ainsi que son fonctionnement au quotidien.

La coopérative veille à ne pas exclure les personnes en difficulté, notamment les difficultés financières ne doivent pas être un facteur limitant. Elle se refuse à toute discrimination.

La coopérative est ouverte sur son quartier et son environnement.

Adoptée par l'assemblée générale extraordinaire du 27 octobre 2007

Entreprise Farjot

Réalisation d'un immeuble aux façades bois : un système constructif innovant

SYSTEME CONSTRUCTIF ENVIRONNEMENTAL BOIS-BETON IMMEUBLES GRANDE HAUTEUR



« BBC Système » est un système constructif bois-béton breveté pour les immeubles de grande hauteur jusqu'à R+8 aujourd'hui développé conjointement par les Ets FARJOT et le CENTRE TECHNIQUE BBC.

Le principe est de préfabriquer en usine des panneaux ossature bois avec des réservations pour poteaux et poutres BA préalablement calculées par le bureau étude structure béton.

Le bâtiment se comporte alors comme un ouvrage porteur à structure béton, les panneaux se comportant en « remplissage » et « coffrage perdu » sans faire office de contreventement de l'ouvrage.

« BBC Système » permet, sur les immeubles de grande hauteur, de rester avec les refends en voile béton ainsi que les planchers pour le coupe feu, la fonction phonique et l'inertie thermique pour le label BBC et la RT 2012.

L'enveloppe extérieure du bâtiment évite alors tous les problèmes de jonction de matériaux pour la durabilité de l'étanchéité à l'air et permet une isolation très performante.

Les ponts thermiques des parois sont traités avec une isolation par l'extérieur de 50 mm. (ou plus suivant projet, si objectif « passif »)

« BBC Système » de par sa capacité environnementale pour le stockage du Co2 permettra de répondre favorablement aux attentes de la norme en 2013.





Les choix techniques de planchers dépendent de l'objectif recherché pour le coupe feu, l'affaiblissement phonique et la finition de sous face.

SAS CT BBC est lauréat PUCA concours CQFD 2010 avec DAUPHINS Architecture.

« BBC Système » a reçu le prix de l'innovation 2010 de la Région RHONE ALPES.

« BBC Système » a été lauréat « opération remarquable environnement 2011 » avec les coopératives HLM à PARIS pour une réalisation de 13 logements groupés au label BBC à MONTEUX avec HLM AXEDIA livrés fin 2010.

SOCOTEC et APAVE ont donné un avis favorable sur les chantiers réalisés.

SMABTP, AXA ont également donné un avis favorable pour l'assurance dommage ouvrage, sans supplément de prix de police.

Pour faciliter les montages des dossiers administratifs nous avons décidé de lancer un ATEX au mois de novembre 2011 pour le système constructif.

Contact national
Pascal LAPLASSOTTE
07 60 66 27 27



contact@ct-bbc.fr



LIENS INTERNET et CONTACTS

RHÔNE SAÔNE HABITAT
<http://www.rhonesaonehabitat.fr/>

Le Village Vertical
<http://www.village-vertical.org/>

Association AILOJ (résidence sociale jeunes dans le Village Vertical)
<http://www.rhone-alpesolidaires.org/ailoj-aide-au-logement-des-jeunes>

Association Habicoop
<http://www.habicoop.fr/>
info@habicoop.fr

Architectes Arbor & Sens
<http://www.arbor-sens.com/>

Architectes Détry-Lévy
<http://www.detry-levy.eu/>

Entreprise Farjot
<http://www.farjot.com/>

Demandes de visuels HD du bâtiment :
contact@arbor-sens.com

Contacts presse :
Charlotte LE MAREC
c.lemarec@rhonesaonehabitat.fr
04 26 59 05 15
06 09 51 53 95