



> L'Escale à Lyon 2 Confluence
Architectes : ATELIER D'ARCHITECTURE HERVÉ VINCENT

Édito

Développons notre offre coopérative...

Les résultats 2013 de vente de logements neufs pour des acquéreurs en résidence principale n'ont pas été à la hauteur des attentes des professionnels.

Pourtant la demande de logement à prix abordable n'a jamais été aussi forte, parce que l'offre à destination des ménages aux revenus modestes n'a jamais été aussi faible, particulièrement dans le territoire du Grand Lyon.

En 2014, notre coopérative veut promouvoir l'accès sécurisé dans un parcours résidentiel auprès des

locataires du parc social et aussi du parc privé. Nous avons lancé en commercialisation 5 nouveaux programmes au cours du 1^{er} semestre 2014, proposant plus de 150 logements à très faible consommation énergétique, et bénéficiant tous de la prime PLAN 3A du Grand Lyon : une aide à l'accès sociale, particulièrement appréciée par les primo-accédants et futurs résidents chez RHONE SAONE HABITAT !



> Benoît Tracol
Directeur Général





> Les Jardins du Monde à Vénissieux
Architectes : ATELIER DE VILLE EN VILLE
et REICHEN & ROBERT



> Les Jardins du Monde – l'Alhambra à Vénissieux
Architecte : ATELIER DE VILLE EN VILLE



> Le Triangle d'Or à Millery
Architecte : ARCHIGROUP

Actualité coopérative Une idée à faire connaître

Une histoire qui s'accélère

Les coopératives d'habitation, nées à la fin du XIX^e siècle, se développent après la 2^e guerre mondiale. Pour faire face aux besoins immenses, des individus se mobilisent et bâtissent collectivement des logements (mouvement des « Castors »). De nombreuses coopératives voient alors le jour pour proposer des formules d'accès à la propriété. Après une période de repli liée aux évolutions législatives, elles retrouvent depuis le début des années 90, le chemin de la performance, tout en continuant d'affirmer leurs valeurs : solidarité, juste prix, équité, innovation.



> Un site internet à découvrir :
www.habitat.coop

Une ambition renouvelée

Aujourd'hui, les coopératives d'HLM sont des promoteurs immobiliers sociaux ancrés localement. Elles entendent conforter leur rôle au sein du mouvement HLM et être des partenaires loyaux et écoutés de l'ensemble des acteurs du logement social : collectivités, élus, aménageurs et, bien entendu, habitants. Leur priorité est de produire plus, mieux et partout mais aussi d'innover. Elles ont aussi vocation à sécuriser la démarche des futurs propriétaires.

Aider et sécuriser

L'accès social répond à 3 critères déterminants :

- > des prix plafonnés ;
- > des conditions de ressources ;
- > une sécurisation de la démarche dans la durée : revente, rachat, relogement.

En cas d'incident (chômage, évolution familiale...), l'accédant bénéficie :

- > d'une assurance-revente qui le protège contre toute décote durant les dix ans qui suivent son acquisition,
- > d'un engagement de rachat du logement sur 15 ans,
- > d'un engagement de relogement sous certaines conditions.

LES COOPÉRATIVES HLM EN FRANCE



Le monde change, le GIE change avec lui

Le GIE EST Habitat évolue. Est Métropole Habitat, né du rapprochement de Porte des Alpes Habitat et de Villeurbanne EST HABITAT, constructeurs et gestionnaires de logements sociaux, membres du GIE EST Habitat, apparaît dans le nouvel organigramme depuis le 1^{er} janvier 2014.

La raison d'être du nouvel office

Rattaché au Grand Lyon, Est Métropole Habitat bénéficie d'un ancrage territorial fort à l'est de l'agglomération lyonnaise avec un patrimoine de plus de 13 000 logements. Ses objectifs sont en accord avec ses nouvelles dimensions : aménager les territoires de l'est de la métropole lyonnaise, construire de nouveaux logements diversifiés, réhabiliter son patrimoine (dans un souci de haute qualité environnementale), accueillir et accompagner les ménages les plus modestes, tout en maintenant la mixité sociale des villes, adapter les logements aux besoins spécifiques des populations.

Au sein du GIE

Cette redistribution permettra de développer de nouvelles synergies au sein du GIE. Désormais, ses quatre acteurs ont des activités parfaitement complémentaires. Les possibilités d'agir ensemble et surtout d'innover vont se multiplier. Déjà des actions ont été conduites avec succès (exemple à découvrir dans la rubrique « c'est en vente »). D'autres sont engagées. D'autres verront bientôt le jour. C'est tout un écosystème, bruisant de réalisations, d'innovations et de projets, qui va pouvoir s'épanouir au service du progrès social.



Une nouvelle identité visuelle

Un logo et une identité visuelle ont été spécialement conçus pour Est Métropole Habitat (cf. ci-dessus). Mélange de modernité et de stabilité, ils traduisent sa volonté de se développer sur l'est lyonnais en s'appuyant sur son savoir-faire et en ouvrant de nouvelles voies. Touche d'originalité, une typographie a été créée pour l'occasion.



> Les Orchidées Sauvages à St Didier au Mont d'Or
Architecte : ATELIER RENAUD BALAY



> Le Haut Bois à Rillieux-la-Pape
Architecte : L'ATELIER ARCHITECTES



> Square des Canuts à Vaulx-en-Velin
Architecte : SOHO

C'est bientôt livré Faire Escale à Confluence



> L'Escale à Lyon 2 Confluence durant la construction
Architecte : ATELIER D'ARCHITECTURE HERVÉ VINCENT

Confluence, quartier tendance ? Il suffit de voir ses nombreux immeubles aux lignes et couleurs avant-gardistes pour s'en convaincre. C'est ici, dans ce quartier qui préfigure sans doute la ville du futur, que RHONE SAONE HABITAT va livrer début juillet une résidence de 84 logements, l'Escale. Une réalisation qui montre la richesse et la qualité de l'accession sociale à la propriété. Construire avec des exigences très élevées en termes de performance énergétique (calculs au niveau du Bâtiment Passif, un niveau plus exigeant que le label BBC), de développement durable et de qualité architecturale, et maintenir des prix compatibles avec le logement social rendaient pourtant le défi difficile.

Fruit d'un dialogue régulier entre les acteurs du projet, de nombreuses avancées techniques ont été proposées par le constructeur, l'entreprise Eiffage Construction Rhône, en collaboration avec la maîtrise d'œuvre et RHONE SAONE HABITAT. Comment, par exemple, optimiser l'étanchéité à l'air tout en intégrant du bois dans les façades pour respecter les contraintes environnementales ? Eiffage a conçu des panneaux à base de bois massif provenant exclusivement de forêts « durablement gérées » ainsi qu'un système de pose spécifique. Sur le même sujet, au dernier étage, les innovations ont porté à la fois sur la mise au point d'un module préconstruit et sur son accrochage par rupteurs thermiques.

Les mesures réalisées depuis ont permis de constater des résultats 4 fois plus performants que les standards du label BBC. Une prouesse... et une satisfaction : le logement social est moteur pour une utilisation respectueuse des ressources de notre planète.

Paroles de constructeur

Quelle est la particularité de l'Escale ?

Nous avons réalisé de nombreuses mises au point techniques complexes pour obtenir un rapport performances/prix répondant aux orientations exigeantes du dossier.

Quel était votre principal atout ?

Appréhender le projet avec une vision globale. Cela nous a permis d'établir un dialogue compétitif avec RHONE SAONE HABITAT et le maître d'œuvre et d'être à tout moment force de proposition dans l'intérêt de la qualité et du prix.

Un mot sur le chantier ?

Nous en avons maîtrisé les différents aspects : tri des déchets, matériaux à risque faible pour l'environnement, chantier propre... Avec 90% des déchets valorisés, nous avons obtenu un résultat à la hauteur des enjeux.



> Dominique Gaudin, Directeur
EIFFAGE CONSTRUCTION RHÔNE

C'est en vente

La vente prend de nouvelles couleurs au sein du GIE

3 résidences, dont la commercialisation vient de démarrer, ont bénéficié de la capacité d'innovation du GIE EST Habitat.

Le Pois de Senteur à Villeurbanne

(proche Grandclément), comprend 32 logements, répartis sur 6 niveaux.

17 logements sont commercialisés par RHONE SAONE HABITAT en accession sécurisée (TVA à 7%*) et 15 logements, réservés au locatif social, sont gérés par Est Métropole Habitat.



Architecte : ATELIER THIERRY ROCHE ET ASSOCIÉS

Cap Canal à Villeurbanne

(quartier Saint Jean) comprend 19 logements en accession sécurisée. Commercialisés en location-accession PSLA (Prêt Social Location Accession), ils bénéficient d'une TVA réduite à 5,5%*. Dans cette même résidence, 37 logements locatifs sociaux sont réalisés par Est Métropole Habitat.



Architecte : RUE ROYALE ARCHITECTES

L'Alezan à Bron

est situé en face du parc de Parilly et comprend 23 logements commercialisés en accession sécurisée (location-accession) avec une TVA à 5,5%*. Sur le terrain mitoyen, Est Métropole Habitat réalise 27 logements locatifs sociaux.

*Sous conditions de ressources



Architecte : AAMCO-NEWA ARCHITECTES

Innovation, action !

Bel exemple de coopération au sein du GIE EST Habitat, notre organisme a proposé en exclusivité aux locataires d'Est Métropole Habitat une offre d'acquisition de logement particulièrement avantageuse : un taux de TVA réduit, la prime Plan 3A du Grand Lyon, le prêt à taux zéro 2014, la sécurisation de la démarche...

Une offre qui a déjà suscité plus de 100 demandes d'informations et a abouti à la signature des premiers contrats.

Un métier, un service

Accompagner l'installation des propriétaires



Le service après vente est d'abord un métier de relations... avec les acquéreurs, les entreprises et les conseils syndicaux. Un métier où il faut savoir aider les clients à endosser leur costume de propriétaire et satisfaire leurs attentes. Un métier où l'expérience est un atout. Rencontre avec Bruno Ferrier, Adjoint au Responsable Maîtrise d'Ouvrage chez RHONE SAONE HABITAT.

Bruno, quel est votre rôle au sein de votre entreprise ?

J'accompagne l'acquéreur lors de son installation. C'est une période qui démarre par un temps fort : la remise des clefs. Ce jour-là, nous réalisons avec

le propriétaire une visite approfondie de l'appartement. Nous enregistrons toutes les imperfections qui ont échappé à la vigilance des entreprises et constituons ainsi la liste des réserves.

Comment réagissent les propriétaires ?

Mon rôle est de leur faire comprendre que c'est une étape tout à fait normale. Si l'on est ici, c'est justement dans le but de gommer ces petits défauts. A nous ensuite de nous mobiliser pour les aider.

En quoi consiste alors votre action ?

Je transmets à chaque entreprise la liste des retouches à effectuer et j'organise une « journée portes ouvertes ». Je concentre toutes les interventions

durant cette journée. Cette méthode permet aux propriétaires d'être présents et de valider les rectifications réalisées en temps réel. Mon but est d'obtenir d'eux la levée des réserves... pour moi c'est le signe que leur installation est réussie. Je fais la même chose, en parallèle, avec le conseil syndical pour les parties communes et les extérieurs.

Si vous deviez caractériser en un mot votre mission ?

Je suis un facilitateur. Souvent les propriétaires sont primo-accédants et ont besoin d'être rassurés. Je m'y emploie de mon mieux en étant à leur écoute, en faisant preuve de pédagogie et en restant disponible durant toute l'installation.

Le témoignage d'un partenaire

Partage de valeurs

Les premiers immeubles du programme Les Jardins du Monde à Vénissieux sont terminés. Rencontre avec Martin Revel, directeur régional de NACARAT SUD EST, et Benoît Tracol, directeur général de RHONE SAONE HABITAT, tous deux promoteurs du projet.

Pouvez-vous nous décrire le projet et votre approche commune ?

> **Benoît Tracol** : Le concours était à l'initiative de la ville de Vénissieux, propriétaire de terrains et bâtiments en limite d'une zone pavillonnaire située à deux pas du centre-ville historique, l'îlot Romain Rolland.

> **Martin Revel** : Pour y répondre, je souhaitais un partenaire ayant des compétences complémentaires

aux nôtres de façon à avoir l'offre résidentielle la plus large possible. RHONE SAONE HABITAT qui bénéficie d'une excellente notoriété dans l'accession sociale à la propriété, était tout indiqué. Benoît Tracol et moi-même nous sommes rencontrés et, convaincus de la pertinence d'une approche commune, avons décidé d'unir nos savoir-faire. Nous avons constitué une structure spécialement dédiée au projet, détenue à 50/50 par nos deux entreprises.

> **BT** : Cette proximité nous a permis d'imaginer un programme cohérent et complet, avec des produits pour les investisseurs, les particuliers, en accession sociale et en locatif social : la diversité et le libre choix de son logement pour tous !

Quel est le « secret » de votre réussite ?

> **MR** : En premier lieu, l'originalité de notre association. La démarche est peu commune : elle a plu. La qualité de notre projet a été déterminante. Deux agences d'architecte, aux compétences complémentaires, ont imaginé un ensemble créatif et équilibré : Reichen et Robert, spécialiste des greffes urbaines, et l'Atelier de Ville en Ville, expert en urbanisme et paysage.

> **BT** : Nos architectes ont parfaitement réussi l'intégration du projet en travaillant autour de trois axes : respect du voisinage, création d'espaces aérés et harmonieux, renforcement du lien entre la zone d'implantation et le centre ville.

Où en êtes-vous aujourd'hui ?

> **MR** : Une partie de la première tranche est en cours de livraison. Son achèvement est prévu pour 2016. La seconde tranche devrait courir sur 2017 et 2018.

> **BT** : C'est un projet de longue haleine. Pour maintenir un rythme fort, il faut faire preuve de beaucoup de détermination...

> **MR** : ...et créer un tandem porteur d'un réel esprit d'équipe et d'une vision partagée pour nos villes.

« Construire le ville ensemble, durablement. »

NACARAT, promoteur indépendant, porte les valeurs d'une société à taille humaine : réactive, impliquée socialement et veillant à l'épanouissement de ses collaborateurs. Ses projets immobiliers, qui mêlent inventivité et rigueur, sont aussi garants d'une éthique : qualité architecturale et environnementale, écoute des acteurs locaux, équilibre économique durable.

À RETENIR

- > 215 collaborateurs en France dont 18 en Rhône-Alpes
- > 12 Agences en France, 1 en Belgique, 1 en Pologne
- > 1 313 logements réservés en 2012
- > CA 2012 : 354 M€

Martin Revel,
Directeur
Régional de
NACARAT SUD EST



> Les Jardins du Monde - l'Alhambra à Vénissieux

Architectes : L'ATELIER DE VILLE EN VILLE et REICHEN ET ROBERT