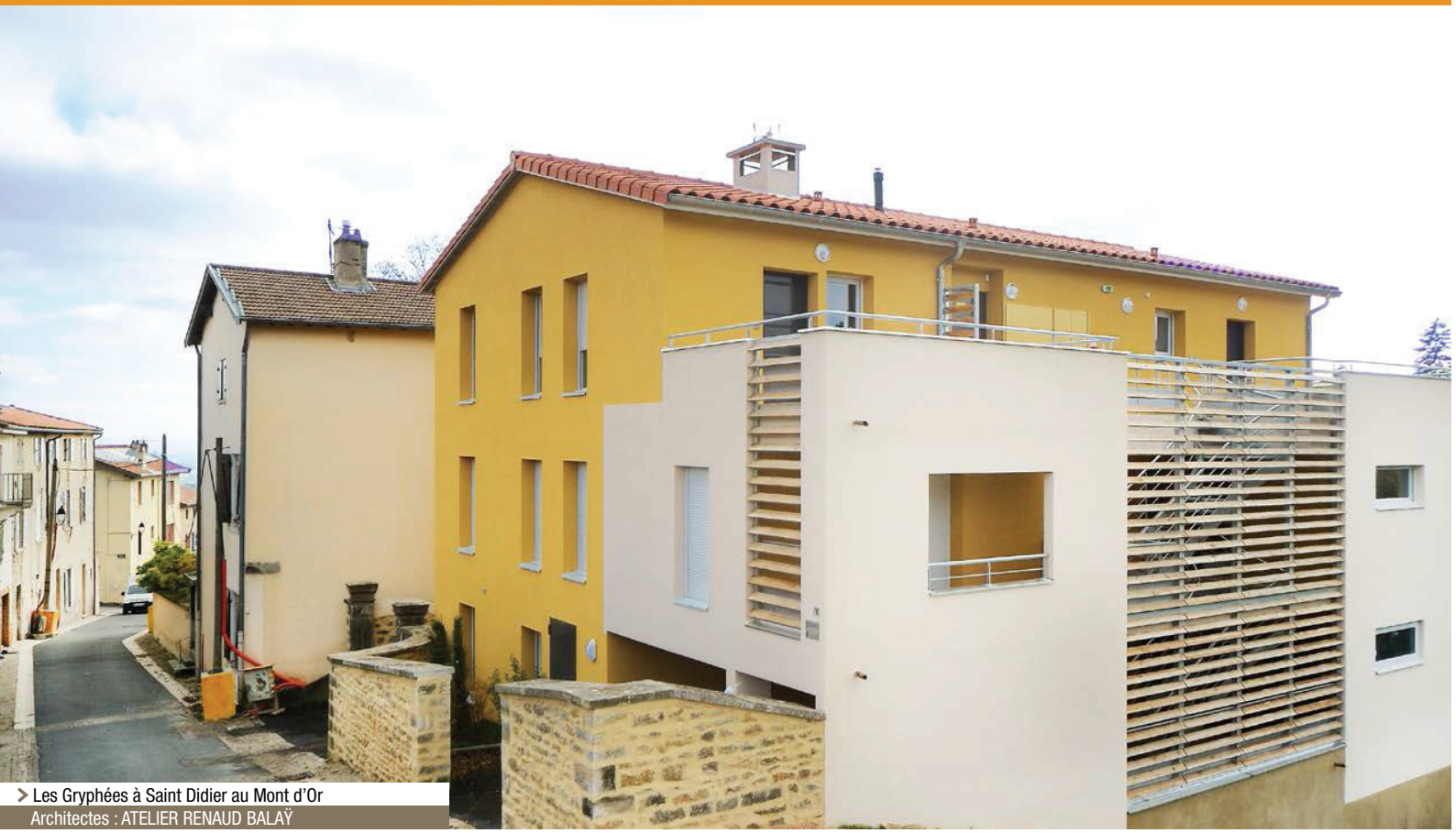
L'esprit coopératif n°3
Mars 2015 Le rendez-vous coopératif de RHONE SAONE HABITAT



Les Gryphées à Saint Didier au Mont d'Or
Architectes : ATELIER RENAUD BALAŸ

Édito

La METROPOLE de LYON, partenaire de notre croissance

A l'aube du changement pour notre collectivité de référence, la mise en place de La Métropole de Lyon, début 2015, s'inscrit dans un regain de la production de logements. Les résultats immobiliers des réservations de logements neufs pour 2014 sont en hausse de +15% sur l'aire urbaine de Lyon, et le nombre de mises en chantier devrait croître en 2015, porté par l'augmentation du nombre de ménages acquéreurs de leur résidence principale.

Dans ce contexte porteur, nous avons livré plus de 160 logements en 2014, soit 25% de production supplémentaire (accession sociale sécurisée et locatif social) et nos programmes en cours nous permettront de livrer plus de 190 logements en 2015 et en 2016, répartis majoritairement sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Si les récentes mesures en faveur de l'accession sociale (prêt à taux zéro, développement des territoires de renouvellement urbain) et les taux de crédit immobilier historiquement bas ont « boosté » la décision d'achat de leur logement chez les ménages, il demeure néanmoins une pression forte sur le logement locatif social dans le Grand Lyon, où près de 50 000 demandeurs « actifs » sont enregistrés.

Notre coopérative s'est engagée dans un programme de construction de logements locatifs, afin de proposer le parcours résidentiel à tous ses nouveaux clients et coopérateurs : acheter son logement et sécuriser son achat, location-achat avec le dispositif PSLA, ou location sociale dans le patrimoine de la coopérative, la solution se trouve dans notre offre diversifiée, que vous découvrirez dans notre nouvel espace de vente au WOOPA, au cœur du pôle coopératif du Carré de Soie.

Venez nous rencontrer, nous saurons être à votre écoute !

Marc Damians
Président du Conseil d'Administration

RHONE SAONE HABITAT

> Tilia à Saint-Priest
Architectes : LINDA AYDOSTIAN ET PIERRE GENOUD
Janvier 2015

> Le Carré des Arts à Villeurbanne
Architecte : SCP FRÉDÉRIC CHASLOT
Décembre 2014

Actualité coopérative

Tous propriétaires ?

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est une forme particulière d'accession sociale à la propriété. Avantageuse, sécurisée, elle est destinée aux personnes ayant des revenus modestes. Un enjeu de taille pour les collectivités et les opérateurs.

Un juste dispositif

Le PSLA est composé de 2 phases distinctes qui s'enchaînent logiquement.

1. **La phase de location-accession.** Durant cette phase, le locataire-accédant verse une redevance mensuelle composée d'un loyer et d'une part d'épargne. C'est le moment pour lui de tester ses capacités de remboursement. Chez RHONE SAONE HABITAT cette période varie de 8 mois minimum à 2 ans maximum.
2. **La phase d'accession.** Le locataire-accédant lève son option d'achat et devient pleinement propriétaire de son logement. Il rembourse normalement son crédit (mensualité équivalente à sa redevance) à sa banque.

Le PSLA en chiffres

97 contrats de réservation

10 opérations financées en PSLA

33 levées d'option

Depuis 2008, opérations financées en PSLA chez RHONE SAONE HABITAT

Des avantages et des conditions

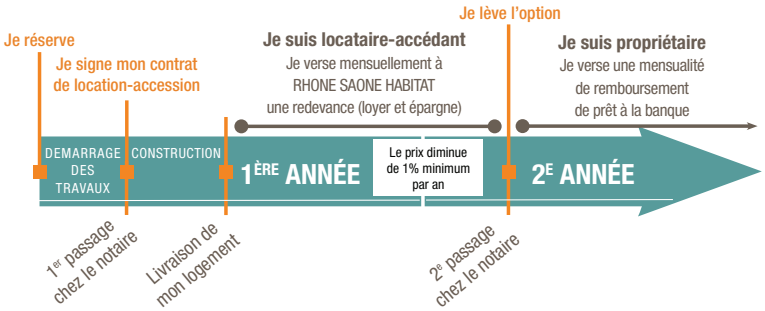
Sous certaines conditions*, le candidat bénéficie de nombreux avantages qui expliquent la compétitivité du dispositif.

1. Un prix de vente encadré par l'Etat.
2. Un taux de TVA réduit à 5,5%.
3. Un financement intégrant le nouveau Prêt à Taux Zéro.
4. Une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.
5. Des garanties spécifiques à l'accession sociale à la propriété :
   - Une assurance revente pendant 10 ans,
   - Une garantie de rachat pendant 15 ans,
   - Une garantie de relogement pendant 15 ans.

Un enjeu de taille

L'accession sociale à la propriété est un outil d'équilibre sociétal et de justice sociale. S'il revêt une telle importance, c'est parce qu'il aide les collectivités à défendre sur le terrain les valeurs du logement et l'équité.

* De ressources en fonction de la composition des ménages et d'acquisition à usage de résidence principale.



EST Habitat

Priorité aux Habitants

De la gestion de logements aux parcours résidentiels.

Le GIE Est Habitat s'est initialement constitué pour mutualiser les moyens de 2 bailleurs sociaux au service du développement du patrimoine et du partage de compétences.

Peu à peu, face aux évolutions sociétales et réglementaires, le GIE s'est ouvert à d'autres acteurs. Il réunit désormais **Est Métropole Habitat, RHONE SAONE HABITAT, Alynéa, Aralis,** et couvre tous les champs de l'habitat social : de l'habitat d'urgence à l'accession sociale sécurisée à la propriété en passant par le locatif social.

Ces changements ont ouvert des perspectives particulièrement intéressantes. À l'heure où les parcours de vie sont bousculés, les besoins des habitants ne cessent de changer. La complémentarité du GIE est un réel atout pour mieux prendre en compte l'évolution des situations et pour faciliter les parcours résidentiels.

Plus fluide, plus réactif, plus proche

Les dimensions complémentaires du GIE, la proximité de ses dirigeants, le développement des équipes et leur mobilisation, favorisent la fluidité de son action.

Pourquoi est-ce important ?

Les parcours des habitants ne sont pas tous ascendants. Lorsque les ménages se trouvent en difficulté, la capacité à agir vite, de façon concertée, dans un esprit de qualité de service, constitue un atout indéniable pour optimiser l'efficacité de la réponse.

Mais aujourd'hui, il est très certainement possible d'aller encore plus loin.

Ne pourrait-on, par exemple, faire évoluer le statut du logement lui-même en fonction des besoins ? Cette idée, aussi novatrice soit-elle, devrait être bientôt testée par le GIE. Preuve qu'il a mis depuis longtemps les habitants au cœur de son action !

> Etienne Fabris
Responsable mobilité résidentielle au sein du GIE

est MÉTROPOLE HABITAT — RHONE SAONE HABITAT — ARALIS logement & insertion — alynea Des liens pour aller plus loin

> Les Gryphées à Saint-Didier-au-Mont-d'Or
Architecte : ATELIER RENAUD BALAŸ
Octobre 2014

> Les Sureaux à Colombier Saugnieu
Architecte : FACE A
Février 2015

> Cœur de Village à Dagneux
Architecte : BABYLONE AVENUE
Été 2015

Développer le Patrimoine Locatif

Faut-il le rappeler, RHONE SAONE HABITAT est surtout connue pour son activité dédiée à l'accession sociale sécurisée à la propriété. Or notre coopérative construit et gère un patrimoine de logements proposés en locatif social et gère aussi des logements pour des propriétaires non occupants. Cette activité nous permet de répondre à un besoin de diversité et de capitaliser sur un métier que nous connaissons bien : la gestion de logements. Aujourd'hui, près de 200 logements locatifs sociaux sont concernés. Nous avons pour objectif de développer cette offre en créant environ 30 logements par an. D'ailleurs 3 nouveaux programmes sont en cours de livraison : Les Gryphées à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Les Sureaux à Colombier Saugnieu, Cœur de Village à Dagneux.

C'est livré

Les Gryphées à Saint-Didier-au-Mont-d'Or

Équipée de panneaux solaires et d'une chaudière collective gaz, cette petite résidence a obtenu le label BBC Effinergie. Les familles qui s'installeront dans les 8 logements allant du 2 au 4 pièces, bénéficient de prestations de qualité.

> Les Gryphées à Saint-Didier-au-Mont-d'Or
Architecte : ATELIER RENAUD BALAŸ

Les Sureaux à Colombier Saugnieu

Colombier Saugnieu est une commune de 2 500 habitants qui se situe dans l'est lyonnais, un territoire marqué par son développement économique et son ancrage vert. La résidence livrée par RHONE SAONE HABITAT compte 9 logements (du T2 eu T4) et 9 stationnements. Elle est certifiée RT 2012, la norme thermique la plus récente.

> Les Sureaux à Colombier Saugnieu
Architecte : FACE A

Paroles d'élu

Comment est né le projet des Gryphées ?
RHONE SAONE HABITAT avait déjà réalisé en 2013 , sur notre commune, un programme de 16 logements locatifs sociaux : les Orchidées Sauvages. Nous voulions, d'une part, faciliter le regroupement sur un seul site des écoles élémentaire et maternelle (privées) ; d'autre part, soutenir la construction d'une résidence sur le terrain rendu disponible en centre-ville (à l'emplacement de l'école élémentaire).

Quels furent les atouts de RHONE SAONE HABITAT ?
Outre la qualité de sa réponse, c'est sa capacité à s'engager à nos côtés qui a fait la différence.

En quoi était-ce important ?
Nous voulions un véritable partenaire. Une entreprise qui soit prête à porter financièrement le projet pendant les 2 années nécessaires à la construction de l'école. RHONE SAONE HABITAT a été la seule à accepter de relever ce défi. Nous la remercions vivement.

> Denis BOUSSON, Maire
SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

C'est bientôt livré

Cœur de Village à Dagneux

Il s'agit d'un programme mixte, pour lequel RHONE SAONE HABITAT s'est associé à CFA Rhône-Alpes pour réaliser un ensemble de 40 logements, la nouvelle mairie de Dagneux et un pôle petit enfance. Les 40 logements se répartissent en 3 bâtiments : 2 sont destinés à l'accession sociale à la propriété, 1 restera la propriété de RHONE SAONE HABITAT pour du locatif social. Cet ensemble, labellisé BBC, allie le charme d'une architecture de village à la performance d'équipements de conception récente. Les futurs habitants auront, à proximité, commerces, services, loisirs et espaces verts. **Livraison été 2015.**

> Cœur de Village à Dagneux
Architecte : BABYLONE AVENUE

Un métier, un service
Développer la relation de proximité

Début septembre 2014, Lionel Besset a rejoint RHONE SAONE HABITAT pour prendre le poste de responsable de gestion locative. Rencontre.

Lionel Besset, dans quel contexte avez-vous rejoint RHONE SAONE HABITAT ?
RHONE SAONE HABITAT a depuis plusieurs années une activité de gestion d'un patrimoine dédié à la location qu'elle souhaite développer. Pour répondre à ses objectifs ambitieux, un poste de responsable de la gestion locative a été créé sous l'autorité du Responsable du service de Gestion Immobilière.

Pouvez-vous nous décrire le Service Gestion Locative ?
Il se compose de 4 collaborateurs :

- **Une chargée de gestion locative** assure l'interface avec les propriétaires et les locataires durant le mandat de gestion et le contrat de location, organise la mise en location (recherche de locataire, visites des logements avec les candidats, rédaction des baux…), elle est chargée de la préparation des Commission d'Attribution des Logements.
- **Une assistante de gestion locative** est en relation directe avec les locataires et assure le suivi administratif quotidien du service.
- **Un technicien de gestion locative** se consacre aux états des lieux, réclamations techniques et suivi des prestataires, il effectue également les visites des logements vacants. Il est le référent technique auprès des propriétaires et sur notre patrimoine.
- **Moi-même** avec des objectifs précis pour le service.

Quels sont vos objectifs ?
Nous pouvons décliner ses objectifs en 3 catégories :

- Amélioration de la relation de proximité avec les locataires et les propriétaires,
- Assurer une remise en location rapide des logements,
- Une attention particulière m'a été demandée sur la réduction des impayés de loyers.
  - Avec une action préventive, passant par un examen attentif des dossiers de candidature afin d'éviter de mettre en difficultés financières les futurs locataires.
  - Avec une action de recouvrement précontentieuse, en suivant une procédure amiable visant à éviter la dégradation des situations et la mise en contentieux.

Cela demande une grande vigilance et une mobilisation de tous les instants.

Des exemples ?
Dès qu'un locataire a un retard de paiement, nous déclenchons une procédure dont le but est d'ouvrir le dialogue pour trouver avec lui une solution de règlement prenant en compte ses difficultés. Plus on agit tôt en collaboration avec le locataire, plus on peut mettre fin rapidement à une situation d'impayé et éviter ainsi la procédure juridique en contentieux.

Le parcours de Lionel en 3 temps forts.

" Il est assez classique. Dès la fin de mes études en 1999, j'ai commencé à travailler dans le secteur du logement, notamment de l'habitat social en intégrant une SEM en tant que Comptable puis comme Responsable Gestion Locative. J'ai rejoint ensuite un Office Public de l'Habitat comme responsable de la gestion clients avant de venir chez RHONE SAONE HABITAT."

Accueil
Un espace commercial innovant

Innover. C'est traditionnellement l'un des moteurs du développement de RHONE SAONE HABITAT. La création de notre tout nouvel espace commercial, au rez-de-chaussée de l'immeuble le Woopa à Vaulx-en-Velin, en est une parfaite illustration. Visite guidée.

Effervescence et convivialité
Quand vous vous trouvez face au nouvel espace commercial de RHONE SAONE HABITAT, vous êtes d'abord frappé par les dimensions des vitrines et par la convivialité qu'elles vous laissent entrevoir. Elles sont comme une invitation à entrer. Une fois à l'intérieur, la promesse est tenue. L'ambiance est à la fois chaleureuse et effervescente. Paradoxe ? Non, simple reflet de ce qui fait le quotidien de la coopérative.

Dialogue et transparence
En quelques mois depuis sa mise en service, cet espace est devenu un vrai lieu d'échanges. Il a été conçu pour accueillir les clients dans les meilleures conditions possibles. Un espace enfants, lumineux, gai, est même mis à leur disposition. Ils viennent ici pour parler… de leurs projets, de leurs attentes ou de leurs difficultés, que ce soit en vue d'un achat ou d'une location. Est-ce la lumière qui favorise le dialogue ? Sans doute. Mais pas seulement : ils trouvent toujours des interlocuteurs disponibles pour répondre à leurs interrogations en toute transparence.

Esprit d'équipe
Que ce soit dans les salles de réunions ou dans les espaces collaboratifs, il se passe toujours quelque chose. Les idées fusent, les discussions s'animent, on s'active… ici, la vie semble être en pleine ébullition. Les collaborateurs donnent l'impression d'être portés par cet outil de travail performant et par ces conditions de travail optimales.

La façade du tout nouvel espace commercial

L'esprit coopératif - La lettre d'information de RHONE SAONE HABITAT - Directeur de la publication : Benoît Tracol - Comité de rédaction : Agnès Billard, Stéphanie Golfouse, Carine Moal - Crédits Photos : Fabrice Ferrer - Conception réalisation : Newzealand Corporate
Impression sur papier cocoon silk (100% recyclé) certifié FSC - Imprim'Vert - Merci aux sociétaires et aux salariés photographiés !
RHONE SAONE HABITAT - Immeuble WOOPA - 10, avenue des Canuts - 69120 Vaulx-en-Velin - Tél : 04 26 59 05 05 - **www.rhonesaonehabitat.fr**
RHONE SAONE HABITAT