L'esprit coopératif n°5
Juin 2016 Le rendez-vous coopératif de RHONE SAONE HABITAT

Le Pois de Senteur À Villeurbanne
Architecte : THIERRY ROCHE ET ASSOCIÉS

Édito

Architecture, habitat et dialogue…

Construire toujours plus de logements à coûts maîtrisés, c'est notre métier de bailleur HLM. Construire des logements innovants, à faibles charges et favorisant le parcours résidentiel des futurs acquéreurs en sécurisant notre offre, c'est notre vocation première.

Notre coopérative de logement social a dépassé en 2015 tous ses objectifs de gestion et de construction, avec plus de 5 800 logements en gestion immobilière. L'activité syndic de copropriétés est à l'honneur avec une croissance de 30% du nombre de lots gérés, et conforte un métier historique et solidaire, en lien avec des acquéreurs fortement investis dans la gestion participative de leur cadre de vie. L'activité locative apporte la diversité dans le choix d'habiter et vient en complément de notre activité d'accession sécurisée, en forte progression.

Ces 3 métiers en plein développement ont trouvé des relais de croissance grâce à notre appartenance au GIE Est Habitat, véritable lieu de réflexion stratégique et laboratoire de l'habitat de demain. Le GIE sait engager avec les collectivités un dialogue créatif pour identifier et développer des territoires où le logement aidé, sécurisé, à coûts maîtrisés, est la seule réponse à la tension de la demande sur le territoire de la métropole lyonnaise, là où les prix de vente et les loyers de marché sont devenus inabordables. Nos récentes livraisons, à Bron, à Rillieux-la-Pape, à Vénissieux, à Saint-Priest, sont le témoin d'une dynamique portée par les 40 salariés de la coopérative, et traduisent une volonté de renouveler l'offre de logements sécurisés dans des quartiers en renouvellement urbain où l'accession à la propriété avait souvent disparu.

C'est aussi notre capacité à dialoguer avec nos architectes et nos futurs acquéreurs qui a été récompensée par la mention spéciale du jury du PRIX AMO 2016 Architecture & Dialogue (Habitat). Marine Morain – ARBORS & SENS – et Pierre Lévy – DETRY & LEVY – ont été nos partenaires maîtres d'œuvre du Jardin de Jules, qui se voit décerner cette distinction en 2016. Ce prix AMO 2016 valorise un projet remarquable, et démontre le nécessaire besoin d'échange et de dialogue pour une coopération réussie.

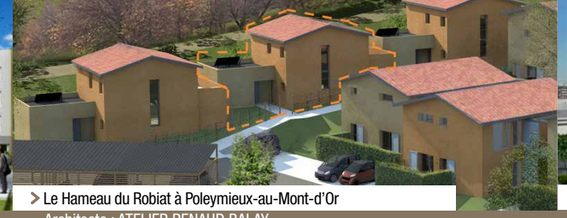
Benoît Tracol
Directeur Général

RHONE SAONE HABITAT

> Les Jardins d'Èze à Vénissieux
Architectes : REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS
Décembre 2015

Photo Cassiopée

> Cassiopée à Vaulx-en-Velin
Architecte : TECTONIQUES
Livraison prévue décembre 2016



> Le Hameau du Robiat à Poleymieux-au-Mont-d'Or
Architecte : ATELIER RENAUD BALAY
Livraison prévue 2017

> Cap Canal à Villeurbanne
Architecte : RUE ROYALE ARCHITECTES
Livraison prévue septembre 2016

> Champ Vallet à Colombier Saugnieu
Architecte : FACE A
1re pierre juin 2015

Actualité coopérative

Le plan 3A et le Prêt à Taux Zéro se bonifient

Jamais l'accession à la propriété n'a été aussi favorable. Plusieurs aides se combinent et offrent des conditions très avantageuses aux primo-accédants.

Le nouveau PLAN 3A

Fort de la réussite du premier PLAN 3A 2013-2015, le dispositif d'aide à l'accession abordable de la Métropole de Lyon a fait son retour le 21 mars dernier.

Quelques évolutions y ont été apportées :

> La carte des prix plafonds a été actualisée (voir le site www.grandlyon.com)
> Seuls les clients bénéficiant d'un Prêt à Taux Zéro peuvent y prétendre
> Les montants de primes varient de 2 000 € à 5 000 € selon la composition familiale et le prix d'acquisition.

En contrepartie, les acquéreurs s'engagent à conserver leur bien pendant 5 ans minimum.

Un Prêt à Taux Zéro (PTZ) tout en souplesse

En 2016, le mot d'ordre du Prêt à Taux Zéro (PTZ) est l'ouverture au plus grand nombre. Désormais, il peut financer jusqu'à 40% du prix du bien et les conditions d'accès ont été assouplies.

Conditions : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années et s'engager à occuper le logement au moins 8 mois par an, pendant 6 ans minimum.

1 - Les plafonds de revenus, qui varient selon le nombre d'occupants et la zone d'implantation du logement, ont été relevés :

Nb pers	Zone A	Zone B1
1	37 000 €	30 000 €
2	51 800 €	42 000 €
3	62 900 €	51 000 €
4	74 000 €	60 000 €
5	85 100 €	69 000 €

Zone A : Lyon, Villeurbanne
Zone B1 : Bron, Vaulx en Velin, Vénissieux...

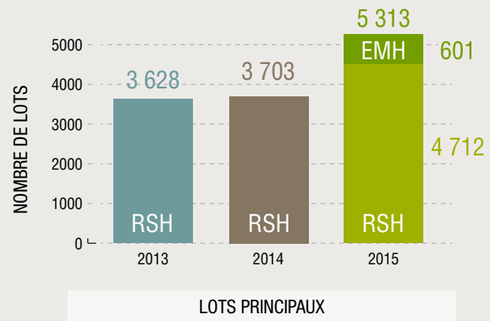
2 - Le montant maximum du PTZ dépend lui aussi de la zone d'implantation du bien et du nombre d'occupants.

Nb pers	Zone A	Zone B1
1	60 000 €	54 000 €
2	84 000 €	75 600 €
3	102 000 €	92 000 €
4	120 000 €	108 000 €
5	138 000 €	124 400 €

Nos résultats marquants en 2015

"2015 a été marquée par le développement de l'ensemble de notre activité, Ainsi, le service Syndic gère désormais plus de 5 300 lots de copropriétés et plus de 500 logements sont gérés par le service locatif, tant en patrimoine propre à RHONE SAONE HABITAT que pour le compte de tiers. En promotion, la production de logements neufs est en hausse avec 186 logements livrés par nos équipes."

GESTION IMMOBILIÈRE / SYNDIC



En 2015, la hausse importante du nombre de logements gérés en syndic est principalement due au transfert de plus de 1 000 lots venus de bailleurs sociaux souhaitant se recentrer sur leur métier d'origine, et de la gestion administrative de lots pour le compte d'Est Métropole Habitat.

C'est lancé

L'Amiral ouvre la voie

Située dans un quartier de plus en plus tendance, entre Saône et quartier d'affaires, jamais résidence n'a semblé porter si bien son nom. Dépassant tous les objectifs, l'Amiral ouvre la voie… Son lancement spectaculaire, organisé les 13 et 14 novembre derniers sur une péniche accostée face à la brasserie l'Ouest, a connu un vif succès. En 2 jours, 31 réservations ont été signées sur les 62 logements proposés. 6 mois plus tard, presque tous ont trouvé preneur.

A retenir : 62 logements en accession sécurisée et en PSLA, des surfaces de 30 à 100 m²
Prix de vente moyen au m² habitable :
2 500 € TTC (TVA réduite) en PSLA.
3 050 € TTC (TVA 20%) en accession sécurisée (hors stationnement)

> L'Amiral à Vaise (Lyon 9)
Architectes : ARBOR&SENS

C'est livré cet été

Le Pois de Senteur

Au cœur du quartier de Cusset, Le Pois de Senteur est une résidence unique en son genre grâce à son ascenseur solaire révolutionnaire. Cette solution écologique innovante a été proposée à RHONE SAONE HABITAT par la société SCHINDLER. Expérimentée à Barcelone, c'est une première en France.

A retenir : 17 logements en accession sécurisée de 37 à 88 m² dans une copropriété comprenant également 15 logements locatifs sociaux gérés par Est Métropole Habitat.
Prix de vente moyen au m² habitable :
2 534 € TTC (TVA réduite).
Aides : Plan 3A de la Métropole de Lyon.

> Le Pois de Senteur À Villeurbanne
Architecte : THIERRY ROCHE ET ASSOCIÉS

Vill'Art

> Vill'Art à Villefontaine
Architecte : SUD ARCHITECTES

Située à Villefontaine, Vill'Art est la première des résidences du programme de réaménagement du Centre Ville à être mise en service. Particularité : elle bénéficie de surfaces commerciales en rez-de-chaussée (dont une pour Casino) et d'un cabinet médical.

A retenir : 54 logements en accession sécurisée de 41 m² à 88 m².
Prix de vente moyen au m² habitable :
2 063 € TTC (TVA réduite).
Aides : CAPI 2 000 € / logement,
Conseil Général 2 000 € / logement,
ANRU prime de 10 000 € sur 16 logements.

Rosae

Cette résidence bénéficie d'un emplacement de choix au cœur des nouveautés du quartier de la Duchère (Lyon 9) et à proximité immédiate du parc du Vallon.

A retenir : 60 logements en accession sécurisée de 29 m² à 91 m².
Prix de vente moyen au m² habitable :
2 176 € TTC (TVA réduite).
Aides : Plan 3A de la Métropole de Lyon et Prime de la Ville de Lyon.

> Rosae à La Duchère (Lyon 9)
Architecte : SOHO ARCHITECTURE

Paroles d'aménageur

"La SERL est une société d'économie mixte au service du renouvellement urbain. Nous réunissons toutes les compétences pour structurer des projets qui répondent à l'intérêt général et sont au service de la qualité de vie… Pour renouveler un territoire, nous avons besoin d'inventivité.
Nous sommes donc très attachés à l'agilité du positionnement des acteurs avec lesquels nous travaillons et c'est l'une des caractéristiques de RHONE SAONE HABITAT.
C'est un interlocuteur ouvert au dialogue, exigeant sur la qualité et sur la maîtrise des coûts, notre partenaire historique sur le métier de l'accession sociale. Actuellement, nous travaillons ensemble sur plusieurs opérations dont l'aménagement du Terrain des Sœurs et Gratte-ciel Centre Ville à Villeurbanne, 2 projets emblématiques de la future Métropole."

> Yves Molina
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT SERL

L'Alezan

> L'Alezan à Bron
Architecte : NEWA ARCHITECTES

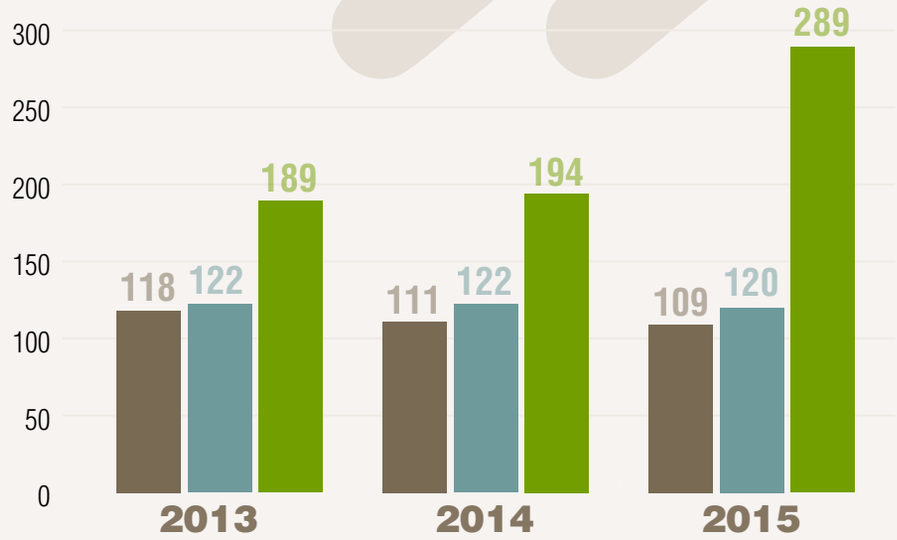
Située en face du Parc de Parilly, la résidence de 23 logements a été commercialisée en PSLA. Il s'agit d'un partenariat avec le GIE Est Habitat car Est Métropole Habitat réalise 32 logements locatifs sociaux sur la parcelle voisine.

A retenir : 23 logements en PSLA de 47 m² à 85 m²
Prix de vente moyen au m² habitable :
2 465 € TTC (TVA réduite).

Nos résultats marquants en 2015

GESTION IMMOBILIÈRE / GESTION LOCATIVE

Logements gérés : nombre de lots principaux

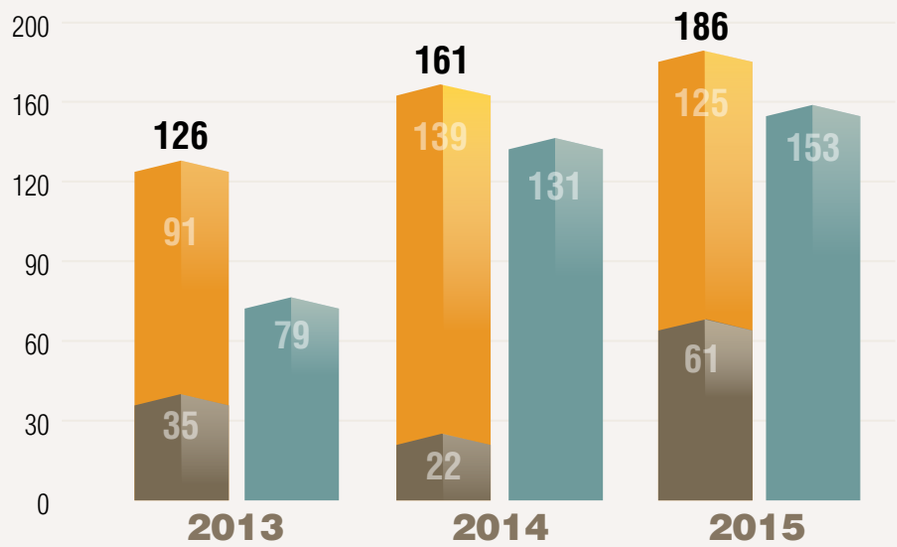


Depuis 10 ans, RHONE SAONE HABITAT s'emploie à développer son patrimoine locatif social, à raison de 30 à 50 nouveaux logements par an. Même s'il reste encore modeste, notre parc atteint désormais près de 300 logements.

- Logements gérés pour le compte de coopérateurs
- Logements gérés pour le compte de communes et institutions locales
- Logements en patrimoine (y compris PSLA) RHONE SAONE HABITAT

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Logements livrés et réservés



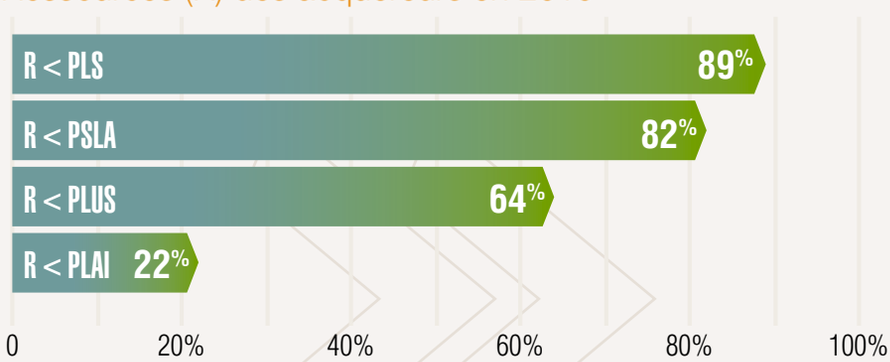
La dynamique de la production de logements neufs est toujours très forte chez RHONE SAONE HABITAT. L'année 2015 conforte notre évolution qui sera confirmée en 2016.

Livraisons 2015
- Locatif social
- Accession sociale sécurisée (y compris PSLA)

Réservations 2015
- Logements réservés

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Ressources (R) des acquéreurs en 2015



Vendre des logements à des prix abordables, accessibles au plus grand nombre, reste le moteur de l'activité de RHONE SAONE HABITAT. Cette volonté se traduit par le profil des acquéreurs dont les ressources restent largement sous les plafonds du logement locatif social comme le témoigne le graphique ci-contre.

- 74% de nos acquéreurs ont bénéficié du PTZ
- 27% de nos acquéreurs sont issus du parc HLM
- Prix de vente moyen, garage compris : 168 533 € TTC

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.

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