



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

Source : Fabrice Ferrer 2015

## Édito

### Le logement abordable, un rêve accessible...

Le logement est au cœur des politiques sociales car il est un produit de 1<sup>re</sup> nécessité. Mais son coût de réalisation est devenu beaucoup trop cher pour plus de 75% des ménages. Pourtant l'accès à la propriété reste un rêve... mais souvent perçu comme inaccessible.

Dans la Métropole de LYON, sur le marché de la promotion immobilière, 50% des logements collectifs réservés l'ont été à des prix supérieurs à 3.500€/m<sup>2</sup> ! Et seulement 15% des logements à un prix inférieur à 2.750€/m<sup>2</sup>. Dans ce marché, l'essentiel de l'offre nouvelle de RHONE SAONE HABITAT est proposée à moins de 2.750€/m<sup>2</sup>.

Notre coopérative, qui a fêté ses 65 ans cette année en produisant son 5.000<sup>e</sup> logement en accession sociale, a la volonté de proposer un choix dans le mode d'habiter (locatif ou accession),

mais surtout de privilégier le parcours résidentiel en créant une offre de logement abordable, dans le souci de répondre à la demande des personnes dont les ressources, modestes, ne permettent pas l'achat d'un logement neuf sur le marché métropolitain.

Malgré le contexte difficile, RHONE SAONE HABITAT poursuit son développement avec 200 logements livrés en 2015, et un objectif de production de 1.000 logements sur les 5 prochaines années. Le renforcement des équipes, dans les métiers de la gestion, permet d'assurer une qualité de service pour accompagner la croissance du nombre de lots gérés (plus de 5.500 logements).

Au nom des membres du Conseil d'Administration et de l'ensemble des salariés de la coopérative, je voudrais remercier Marc DAMIANS, président depuis décembre 1999, et à qui je

succède depuis juin 2015. Il a toujours su accompagner, discrètement, la direction de la coopérative de ses bons conseils et lui faire profiter de sa très grande expérience du logement social : qu'il en soit très chaleureusement remercié.

Je vous souhaite, au nom de RHONE SAONE HABITAT, une très belle année 2016, à vous et à vos proches.



> Philippe Brosset  
Président du Conseil d'Administration



> Les Jardins d'Èze à Vénissieux

Architectes : REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS  
Décembre 2015

> Vill'art à Villefontaine

Architecte : SUD ARCHITECTE  
1<sup>re</sup> tranche juillet 2015

> L'Alezan à Bron

Architecte : AAMCO-NEWA ARCHITECTE  
Décembre 2015

## Actualité coopérative

# Le vrai sens d'abordable

De plus en plus souvent, les offres de vente de logements neufs du secteur privé mentionnent l'expression « Accession abordable ». Comment la comprendre ? Est-elle conforme à la réalité ? En quoi diffère-t-elle des offres abordables proposées par notre coopérative ?

« Abordable : ce que des gens aux ressources même modestes peuvent payer ». Cette définition du dictionnaire parle pour nous. Abordable, l'offre de notre coopérative l'est véritablement car elle est conçue pour des ménages aux revenus modestes, contrairement à l'offre du parc privé qui s'adresse à des personnes plus aisées. Plusieurs critères permettent de nous différencier.



> Le Square des Canuts à Vaulx-en-Verin : des logements de haute qualité à des prix réellement abordables (livraison : 2013)  
Architecte : SOHO

- > **Le premier d'entre eux, c'est le taux d'effort.** Si le taux d'effort du futur propriétaire est équivalent à son taux d'effort en tant que locataire d'un logement, alors, oui, le bien qu'il souhaite acquérir est abordable.
- > **Le deuxième critère est le juste prix.** C'est un prix calculé pour être le plus bas possible mais qui garantit des logements de haute qualité avec des performances énergétiques de haut niveau.
- > **Le troisième est la sécurisation de l'achat.** Tous nos contrats de réservation et de vente à titre de résidence principale sont assortis d'une clause qui sécurise l'achat autour de 3 axes : l'assurance revente, la garantie de rachat et la garantie de relogement\*.
- > **Le dernier est la nature de l'emprunt.** L'acheteur aux revenus modestes peut bénéficier de dispositifs spécifiques. Le Plan 3A\*\*, par exemple, est une aide qui s'adresse aux foyers de la Métropole de Lyon bénéficiant du prêt à taux zéro. Sur les 1 100 primes délivrées par la Métropole de Lyon en 2014 et 2015, 144 l'ont été à des clients de RHONE SAONE HABITAT, soit 13% du total.

\*Détails à retrouver dans l'esprit coopératif n°3

\*\* Le plan 3A a pris fin en juin 2015 mais pourra être remplacé par un nouveau dispositif

### Chiffres clefs (en 2014)

3 800€

TTC/m<sup>2</sup> habitable  
(source : CECIM)

Prix de vente moyen  
sur la Métropole de Lyon

2 400€

TTC/m<sup>2</sup> habitable  
(source : CECIM)

Prix de vente moyen de  
RHONE SAONE HABITAT

90%

de nos clients sont  
éligibles au prêt  
à taux zéro

## EST Habitat

# Le premier barbecue collaboratif du GIE

“ C'était la rentrée et encore l'été. Il faisait chaud. Alors forcément, l'esprit était au dialogue. Le GIE Est Habitat en a profité pour organiser son premier barbecue collaboratif. Avec succès. Retour sur une soirée de convivialité. ”

### Pour une première, ce fut une réussite.

Bien décidé à montrer la complémentarité de ses équipes, le GIE Est Habitat a invité de nombreux acteurs de l'immobilier à son premier barbecue collaboratif. Sont venus des aménageurs, des locataires, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des partenaires institutionnels et des architectes. De nombreux collaborateurs des 4 organismes du GIE étaient présents pour les accueillir.

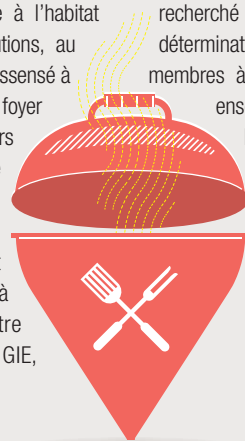
### Comme un symbole.

Le barbecue s'est déroulé sur un site dont l'histoire est liée à l'habitat social et à ses évolutions, au 183 rue Francis de Pressensé à Villeurbanne. Autrefois foyer d'accueil de travailleurs migrants, il a été partiellement réhabilité pour abriter l'association Rue Habitat (hébergement d'urgence) grâce à un partenariat entre deux membres du GIE,

Est Métropole Habitat et Alynéa. Entre temps, parce que la solidarité est un des moteurs de l'habitat social, une autre partie du lieu a été prêtée au CHRS Carteret pendant la réhabilitation de ses propres locaux. Et dès 2017, un programme neuf de 23 logements locatifs sociaux et une résidence sociale de 183 studios, gérée par Aralis, seront livrés sur le site par Est Métropole Habitat.

### Rendez-vous en 2016 !

La soirée a été animée par un petit orchestre. Aux dires des invités, c'était une excellente initiative. Le but recherché par le GIE, montrer la détermination et le plaisir de ses membres à travailler et à innover ensemble, a été atteint. Les sourires, les échanges et le plaisir partagé laissent penser que tout le monde s'attend à une suite. Rendez-vous en 2016 !



est  
MÉTROPOLÉ  
HABITAT

RHONE SAONE  
HABITAT

ARALIS  
Logement & Territoires

aly  
néa  
Dans l'esprit  
pour aller plus loin





> Le Pois de Senteur à Villeurbanne

Architecte : ATELIER THIERRY ROCHE ET ASSOCIÉS  
Livraison prévue juin 2016

> Champ Vallet à Colombier Saugnieu

Architecte : FACE A  
1<sup>re</sup> pierre juin 2015

## C'est en cours

### Mixité en bord de Saône

La situation est exceptionnelle : au cœur de la Mulatière, sur la rive droite de la Saône, face au musée des confluences, à 2 pas d'un quartier emblématique de la nouvelle Métropole. Dans un ensemble aussi innovant qu'ambitieux, RHONE SAONE HABITAT construit une résidence constituée de 2 bâtiments (après démolition de l'existant) et réhabilite entièrement une vaste maison bourgeoise. Ce programme qui reflète les évolutions de notre métier et de notre offre, combine différents types d'habitats : locatif social et résidence sociale.

Celle-ci sera gérée par Aralis, association d'insertion par le logement, membre du GIE Est Habitat. Elle compte 37 studios accompagnés pour personnes en difficulté et comprend des aménagements spécifiques : espaces partagés, lieu d'accueil, bureaux... La maison réhabilitée proposera 14 logements en locatif social, une activité qui constitue un des axes de développement de RHONE SAONE HABITAT.

Les travaux ont démarré en mars 2015. La livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017.



> Quai Jean-Jacques Rousseau à La Mulatière

Architectes urbanistes : ATELIER DE LA PASSERELLE - ATELIER D'IS

## Paroles de partenaire

### Quel est votre rôle dans les projets de Résidence Sociale et de Pension de Famille créées à La Mulatière ?

*Il faut distinguer les 2 projets. La résidence sociale est un lieu où nous proposons des logements meublés à des personnes qui connaissent une difficulté passagère. La pension de famille nous permet d'offrir un logement autonome à des publics vulnérables en reconstruction. Nos équipes les accompagnent le temps qu'il faut. C'est un lieu familial avec une vie en commun à laquelle les résidents peuvent participer. L'habitat est conçu pour cela.*

### Et celui du GIE Est Habitat ?

*Grâce aux échanges de compétences et à la confrontation des cultures et des idées de chaque entreprise du GIE, les projets sont plus riches, plus innovants. De plus, nous les portons les uns pour les autres et en retirons une capacité d'action que nous n'aurions jamais seuls.*



> Richard Jeannin

DIRECTEUR GÉNÉRAL ARALIS

## C'est bientôt livré

### Première récolte aux Jardins d'Èze

Le patrimoine en locatif social de RHONE SAONE HABITAT se développe. Pour preuve la livraison en cette fin d'année des Jardins d'Èze. Les immeubles sont situés au cœur du quartier Les Jardins du Monde à Vénissieux, soit 74 appartements du studio au T5. 40 ont été vendus au bailleur Alliade Habitat et 34 seront loués et gérés par notre coopérative.

Avec ce programme, notre patrimoine compte désormais près de 300 logements en locatif social. Un chiffre au-delà de nos objectifs qui va continuer d'augmenter à un

rythme soutenu. Des projets sont déjà lancés et d'autres verront le jour prochainement.

Pour mémoire, Les Jardins du Monde c'est 293 logements, des travaux commencés en 2010, une étroite collaboration avec Nacarat (cf. l'esprit coopératif n°2), un square rétrocedé à la ville de Vénissieux et une voirie rétrocedée à Lyon La Métropole... une mission d'aménagement à la fois innovante et emblématique de notre capacité à fédérer différents acteurs autour d'un projet.



> Les Jardins d'Èze à Vénissieux

Architectes urbanistes : REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS - ATELIER DE VILLE EN VILLE

## Un métier, un service

# Le bon équilibre entre accompagnement et performance

**Maxime Dumontet a rejoint RHONE SAONE HABITAT le 13 avril dernier. Il a pris le poste de responsable de la gestion immobilière, une nouvelle fonction au sein de notre coopérative. Rencontre :**

### Maxime, décrivez-nous votre mission.

*On m'a confié la responsabilité de toutes nos activités de gestion. C'est-à-dire le syndic de copropriétés et la gestion locative de notre propre patrimoine mais aussi de celui confié par nos clients : privés, mairies, associations... J'assure le pilotage de ces 2 activités en m'appuyant sur des équipes expérimentées. Je suis là pour les soutenir et les accompagner.*

### Qu'attendez-vous d'elles ?

*Nous devons partager la même vision de*

*ce que l'on est et de ce que l'on souhaite devenir. Cela passe par l'échange, la coopération et la volonté d'avancer ensemble.*

### Qu'en est-il de l'offre de service ?

*Nous avons entrepris de l'optimiser pour renforcer nos partenariats et nous développer. Les bailleurs publics sont de plus en plus nombreux à vendre une partie de leur patrimoine pour se refinancer. Ils ont besoin de syndics qui connaissent leur métier. De plus, certains bailleurs HLM nous ont transféré une partie de leurs copropriétés, soit plus de 1 000 lots, pour se recentrer sur leur métier de bailleur. D'autres feront appel à nous si nous savons anticiper leurs besoins en leur proposant du conseil mais aussi des services performants.*

### Quels sont vos axes de progrès ?

*Le poids du réglementaire ne cesse de croître. Cela nous demande d'améliorer nos compétences juridiques et nos capacités à traiter l'information et à la transmettre à nos clients pour un meilleur accompagnement. Nous avons donc mis en place de nouvelles procédures et travaillons sur de nouveaux outils informatiques, plus modernes et plus collaboratifs. Nous réfléchissons également à la création d'un extranet.*

### Un mot pour conclure ?

*Nous devons renforcer notre professionnalisme c'est-à-dire trouver le bon équilibre entre accompagnement, sécurité et performance du service rendu à nos clients.*



> Maxime Dumontet  
Responsable de Gestion Immobilière

## Zoom

# Croissance à tous les étages !

**En 2015, RHONE SAONE HABITAT se développe sur l'ensemble de ses métiers. Tour d'horizon.**

### Cœur de métier

En ce qui concerne notre cœur de métier, l'accession sécurisée et le syndic de copropriétés, notre coopérative est en avance sur ses prévisions. Alors que notre patrimoine augmente à un rythme soutenu (190 à 200 logements par an), l'activité syndic atteint déjà 5 000 lots, objectif fixé pour 2018. Notre partenariat au sein du GIE Est Habitat et les nouveaux contrats signés avec Dynacité et IRA3F (bailleurs sociaux basés dans la région) contribuent à ces bonnes performances.

### Gestion locative

La gestion locative est un de nos axes de développement. Nous passons d'une progression d'environ 30 logements par an depuis 2006 à 50 en 2015, puis 58 en 2016. Une accélération significative : un gros quart de nos constructions neuves y sera consacré.

### Effectifs

Pour faire face à notre croissance, nous sommes maintenant 40 collaborateurs, renforçant ainsi les services commercial, locatif et syndic. A noter la création de nouvelles fonctions comme celle de responsable de la gestion immobilière (voir article ci-dessus).

### Agence

L'ouverture de notre espace commercial, fin 2014, au rez-de-chaussée de notre siège marque un tournant pour notre activité. A la fois vitrine de nos savoir-faire et outil de développement, ce lieu moderne et accueillant est à l'image de nos ambitions.

### Assemblée générale

L'Assemblée Générale du 22 juin 2015 a élu notre nouveau président, Monsieur Philippe BROSSET, ancien directeur général de la Savoissienne Habitat, membre depuis plusieurs années de notre Conseil d'Administration. Quant à Marc Damians, notre ancien président qui ne souhaitait pas prolonger son mandat, il reste membre du CA en tant que Président d'Honneur.



> L'ensemble des collaborateurs de RHONE SAONE HABITAT

## > Les chiffres de l'année

5000  
lots en syndic

500  
lots en gestion locative

200  
logements neufs  
livrés en 2015

40  
collaborateurs