



> Rosae - Lyon 9^e
Architecte : SOHO ARCHITECTURE

Édito

Poursuivre notre action solidaire

Le logement à coût abordable, la vocation première pour notre coopérative de logement social, ne peut trouver son équilibre sans le recours à un prix de foncier... abordable. Mais la ressource foncière disponible se fait rare et... chère !

Depuis 2 ans, la croissance annuelle des ventes de logements neufs à l'échelle de notre grande région Auvergne-Rhône Alpes est supérieure à 12% - sous l'influence des taux bancaires très bas et du PTZ très performant - mais les mises en chantier ne cessent de diminuer depuis 2010. Les stocks disponibles à la vente sont en baisse de 20% depuis 1 an et au vu de rythme d'écoulement en forte hausse, il reste moins de 10 mois d'activité commerciale sur plan. Vers une pénurie de logements neufs... ?

Ce manque de production impliquerait une hausse (probable) du coût du logement proposé à la vente, qui s'établit en Métropole Lyonnaise à 3400€HT du m² hors stationnement. Un prix inabordable pour un acquéreur aux revenus modestes, primo-accédant et locataire du parc social ou privé.

Et si nous ne trouvons pas de foncier abordable et disponible pour réaliser nos futures opérations, l'équation du

logement abordable avec des charges maîtrisées va devenir impossible à résoudre.

Le relais viendra par la création, annoncée dans la loi ALUR, d'organismes de foncier solidaire (OFS), organismes sans but lucratif. Ce nouveau dispositif permet à un OFS d'acquérir des terrains, et de consentir des droits réels à un organisme HLM dans le cadre d'un bail à longue durée, en vue de la construction de logements qui seront proposés à la location ou vendus à des ménages aux revenus modestes. La dissociation du foncier et du bâti est ainsi réalisée, le portage du terrain se fait par l'OFS sur le très long terme dans les territoires où le coût du foncier est très élevé.

Le projet de loi de finances fin 2016 doit apporter les derniers arbitrages en négociation, et nous aurons en 2017 un nouveau cadre pour répondre à la demande de logement (très) abordable, en maintenant les logements produits hors du marché classique et en les protégeant de la spéculation immobilière. C'est dans cette réflexion que nous nous sommes engagés, en prenant appui auprès du COL, coopérative située à ANGLET (64) qui va développer un fond de dotation solidaire, précurseur d'un

OFS coopératif ! Nous suivrons aussi les démarches engagées par la Métropole de Lyon dans la création d'un OFS, pour être un des premiers opérateurs HLM à bénéficier de cette nouvelle opportunité et proposer de nouveaux modes d'habiter.

Dans un contexte difficile pour la production neuve, RHONE SAONE HABITAT poursuit son développement avec plus de 180 logements livrés en 2016, et un objectif de production de 1 000 logements sur les 5 prochaines années. Cette prévision d'activité est rendue possible par notre appartenance

au GIE Est Habitat, dans lequel la stratégie foncière et le développement d'opérations nouvelles est une préoccupation majeure : un OFS ne pourra que renforcer notre positionnement de premier opérateur de logements en accession sécurisée dans le territoire de la Métropole Lyonnaise.

En continuant notre action solidaire à destination des plus modestes, et au nom des membres du Conseil d'Administration et de l'ensemble des salariés de la coopérative RHONE SAONE HABITAT, je vous souhaite une très belle année 2017.



> Philippe Brosset
Président du Conseil d'Administration



RHONE SAONE
HABITAT



Photo Cassiopée
> Cassiopée à Vaulx-en-Velin
Architecte : TECTONIQUES
Livraison prévue début 2017

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

> Alezan à Bron
Architecte : AAMCO
Livraison décembre 2015

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

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

Actualité coopérative

L'habitat participatif

En 2014, la loi « ALUR » a reconnu les démarches participatives dans l'habitat et le rôle que pouvait jouer les organismes d'HLM dans leur organisation. Une opportunité pour le réseau HLM de réinscrire la solidarité au cœur de sa mission d'intérêt général.

L'habitant acteur de son habitat

Le terme d'habitat participatif recouvre une pluralité d'initiatives dont la caractéristique commune est de faire des habitants, réunis au sein d'un collectif, les acteurs de leur habitat.

Un processus de création en 5 phases

Il existe des formes de collaboration très variées entre les organismes d'HLM et les groupes d'habitants. Toutes ont en commun un processus constitué de 5 phases successives :

1. **La constitution du groupe** : période d'acceptation réciproque et de création d'une conscience collective.
2. **La définition du projet de vie** : part de la détermination d'un ensemble de valeurs pour donner naissance à une structure juridique.
3. **L'élaboration du projet** : une étape clef qui va de la recherche du foncier à la co-conception du projet.
4. **Le chantier et la livraison**.
5. **La gestion** : les modalités de relations entre les habitants et l'organisme HLM sont définies, notamment si ce dernier reste présent sur le projet.



> Architectes : ARBOR&SENS et DETRY & LEVY

Le Jardin de Jules, un exemple réussi d'habitat participatif, fruit d'une rencontre entre 2 coopératives, l'une d'habitat, RHONE SAONE HABITAT, l'autre d'habitants, Le Village Vertical. Mais aussi avec des architectes, des entreprises, des élus... des citoyens.

Quel rôle pour les organismes ?

Les organismes d'HLM jouent un rôle à plusieurs niveaux dans les projets d'habitat participatif :

- > S'associer à un projet existant pour répondre aux objectifs d'une collectivité qui poursuit un objectif de mixité sociale,
- > Etre sollicités par un collectif d'habitants à la recherche d'une diversification de la composition sociale du futur groupe, d'un montage spécifique et/ou, plus simplement, d'une maîtrise d'ouvrage.

Pour aller plus loin

Différents réseaux, professionnels ou citoyens, se coordonnent et imaginent des solutions innovantes : collectivités, associations, architectes... et, bien entendu, l'union sociale pour l'habitat.

En savoir plus sur habitatparticipatif.hlm.union-habitat.org/ush/

EST Habitat

Barbecue de rentrée : déjà un rituel !

“ Le 7 septembre dernier, pour la deuxième année consécutive, le GIE organisait son barbecue de rentrée au 39-41 rue du Marais à Villeurbanne Saint-Jean, sur le site d'une ancienne usine. Sous un hangar transformé pour l'occasion, les grandes tables décorées et leurs bancs conféraient à cet espace un indéniable air de fête. Le public, sensiblement le même que lors de la première édition, était constitué de collaborateurs d'Est Métropole Habitat, d'Alynéa, d'Aralis et de RHONE SAONE HABITAT, d'élus, de partenaires et de citoyens. Nous avons donc été très nombreux à partager ce moment d'échange et de convivialité. Et si nous avons été conquis par l'ambiance, nous l'avons été tout autant par un spectacle original mettant en lumière les murs de ce lieu hors norme. L'enthousiasme partagé par tous annonce déjà pour septembre 2017 une 3^e édition d'un événement qui est en passe de devenir un rituel. ”



est
MÉTROPOLÉ
HABITAT

RHONE SAONE
HABITAT

ARALIS

alynéa
pour aller plus loin

C'est lancé

Nouvel art de vivre à Villeurbanne

Avenue Roger Salengro, à Villeurbanne, dans un quartier en pleine mutation, le Terrain des Sœurs accueille sur 3,5 ha un programme ambitieux comprenant 380 logements, 2 100 m² de commerces, un hôtel, un pôle petite enfance et un parc public arboré de 4 400 m². Au cœur de cet espace, en retrait de l'avenue Salengro, RHONE SAONE HABITAT construit la résidence Séréna et propose 34 logements en accession sécurisée : 8 T2, 16 T3, 8 T4 et 2 T5. Tous bénéficient d'un espace extérieur et de prestations de qualité : accès contrôlé par vidéophone, places de parking en sous-sol, local vélos partagé... Ce bâtiment, certifié RT 2012, affiche des performances énergétiques élevées pour un confort thermique optimal été comme hiver. La commercialisation démarrée en mai 2016 ayant connu un vif succès, seuls 6 logements restent encore à la vente. Livraison au cours du premier semestre 2018.



> Séréna
Architecte : AFAA ARCHITECTURE

C'est livré

Compte à rebours terminé à Cap Canal

L'inauguration de la résidence Cap Canal, une résidence réalisée par Est Métropole Habitat dans laquelle RHONE SAONE HABITAT a acquis 19 logements, a eu lieu le 12 décembre dernier. Située à Villeurbanne, quartier Saint-Jean, au 90-92 rue de Verdun, non loin du marché aux puces, elle bénéficie d'une vue exceptionnelle sur le canal de Miribel Jonage. Tous les appartements s'ouvrent sur un espace extérieur (terrasse, balcon ou jardin privatif). Prestations de qualité : accès sécurisé, garages ou places de

parking, abri vélos. La proximité du pôle multimodal Laurent Bonnevey (accessible par la ligne de bus 7 qui s'arrête au pied de la résidence) met à quelques minutes les quartiers des Gratte-ciel et du Carré de Soie. A terme, le prolongement du tram (ligne T1) renforcera l'offre de transport. Vendus en PSLA (location accession), tous les logements ont trouvé preneurs pour un prix moyen de 2 296 €/m² surface habitable hors stationnement (TVA à 5,5%).



> CAP CANAL
Architecte : RUE ROYALE ARCHITECTES

Paroles d'acquéreur

Vous êtes en train d'acquérir un logement, pourquoi avoir choisi RHONE SAONE HABITAT ?

Tout a commencé le jour où j'ai franchi la porte de l'agence commerciale de Vaulx-en-Velin. J'ai pu identifier un projet qui m'intéressait. On m'a alors proposé de venir à l'événement organisé pour son lancement. Le jour J, j'étais l'un des premiers arrivés. Une commerciale m'a accueilli et m'a présenté en détail la résidence : les plans, les prestations, les prix... ”

Qu'est-ce qui vous a décidé ?

Sur place, m'ont été présentés les dispositifs d'aide auxquels j'étais éligible. Un banquier présent a ainsi étudié les possibilités de financement. Ensemble nous avons évalué la faisabilité de mon achat. Cela m'a permis de me projeter et j'ai immédiatement pré-réservé un T3.

Où en êtes-vous ?

Tout se passe bien. Je suis sur le point de signer le contrat et suis très satisfait de toute la démarche.



> Ikhléf Chikh

Acquéreur d'un T3 dans la résidence Séréna à Villeurbanne

Assistentes Maîtrise d'Ouvrage : proches des programmes, proches des clients !

Assistante maîtrise d'ouvrage, ce métier se caractérise autant par la diversité de ses tâches que par sa richesse relationnelle. Découverte avec Florence Petit, Noria Lambirkat et Céline Cureau, 3 collaboratrices engagées.

Florence, Noria et Céline, pouvez-vous nous décrire votre mission ?

Céline : Nous travaillons en binôme avec un Responsable Maîtrise d'ouvrage avec lequel nous sommes complémentaires dans nos tâches.

Florence : Nous suivons la progression des programmes qui sont attribués à notre binôme, de la consultation des entreprises, jusqu'à la livraison définitive des logements. Ceci nous permet d'être parfaitement informés, l'un et l'autre, de l'avancement des dossiers.

Noria : Une partie de notre travail est consacrée aux tâches administratives

liées au chantier et à la vente des logements, une autre aux relations avec l'ensemble des interlocuteurs concernés : les clients, les entreprises, les architectes, les notaires, les syndics, etc.

Quel est votre rôle auprès des clients ?

Noria : Nous sommes à leur écoute, dès le contrat signé et tout au long du parcours qui les conduit à devenir propriétaire.

Céline : Durant la construction, nous recueillons les modifications qu'ils souhaitent apporter à leur logement et leur chiffrage auprès de notre Responsable Maîtrise d'Ouvrage pour les intégrer dans leur projet. Nous répondons à leurs interrogations et procédons aux appels de fonds selon l'échéancier fixé par le contrat. Florence : À la fin du parcours, nous constituons le dossier de livraison avec toute la procédure d'installation. Il arrive même que nous soyons présentes le jour de la remise des clefs. C'est alors

un bon moment, car c'est l'aboutissement de notre travail et le démarrage de leur vie de propriétaire.

Que leur apportez-vous ?

Florence : Nous avons beaucoup de primo accédants. Nous veillons à établir un climat de confiance afin qu'ils se sentent accompagnés.

Céline : Nous devons gérer leur stress et les rassurer en étant attentives et pédagogiques.

Noria : Ce que nous faisons est très valorisant. C'est un métier en mouvement, riche et varié... utile aux autres : c'est épanouissant.



► Céline, Noria et Florence
Assistentes maîtrise d'ouvrage

Zoom

Un site internet au service de la relation client

Pour RHONE SAONE HABITAT, la relation client est un challenge sans cesse renouvelé. Elle exige de nous qualité de l'information et transparence. C'est ce qui nous a poussés à repenser notre site internet pour en réaliser une version plus orientée client, avec des contenus organisés pour faciliter recherches et démarches. Présentation.

► La vente

Une vidéo en 3 D créée à partir de perspectives d'architecte et une description très documentée permettent aux internautes de se faire une idée aussi précise que possible des programmes mis en vente. Chaque logement bénéficie d'une fiche détaillée assortie d'un plan. Le prix est affiché clairement ainsi que les aides éventuelles.

► La location

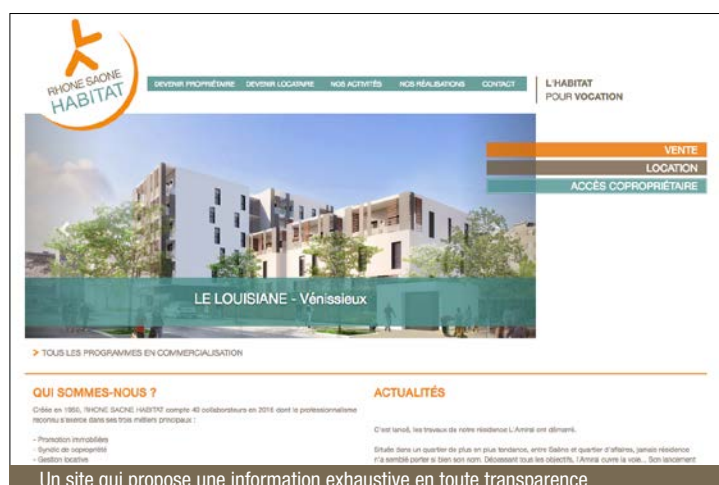
Concernant la location, le souci du détail est le même. Une fiche complète apporte toutes les informations dont on peut avoir besoin en phase de recherche.

► Des démarches bien expliquées

2 onglets, mis en avant dans le menu principal, expliquent comment devenir propriétaire ou locataire, à quelles conditions, avec quels avantages, quels droits, quelles protections... L'objectif est que tous les candidats à l'accèsion sécurisée ou à la location puissent avancer dans leur démarche en toute connaissance de cause.

► Un site de référence

Ce site, nous voulons qu'il devienne un outil collaboratif, une véritable plateforme d'échanges d'informations



utiles. Pour cela, nous avons déjà mis en place une rubrique actualités, des liens avec les réseaux sociaux et un compte privé permettant à chacun de nos copropriétaires d'accéder à toute l'information le concernant : procès verbal des assemblées générales de sa

copropriété, appels de fonds... D'autres fonctionnalités seront peu à peu proposées.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur notre nouveau site internet : www.rhonesaonehabitat.fr