




# L'AMIRAL LYON 9<sup>ème</sup>

 Dossier de presse



RHONE SAONE  
HABITAT

# L'AMIRAL / ÉDITO



*L'amiral larima  
Larima quoi  
la rime à rien  
l'amiral larima  
l'amiral rien*

PAROLES, Jacques Prévert

Le quartier de l'Industrie, à Vaise dans le nord du 9<sup>ème</sup> arrondissement de LYON, à la limite de Saint Rambert, est marqué par une présence remarquable de la nature, entre rivière et balmes boisées, véritable éco-quartier dans lequel s'inscrit le nouveau programme L'AMIRAL, réalisé par RHONE SAONE HABITAT, société coopérative à vocation sociale.

Cet ensemble de 87 logements, en accession abordable et en locatif social, se situe au cœur d'un nouveau centre de quartier de logements, donnant en vue directe sur un square et le jardin des Trembles se prolongeant sur les rives de Saône. L'Amiral, bien ancré sur son soubassement enduit noir, se développe sur 5 étages habillés d'une élégante double peau perforée grise et blanche, et surmontés d'un attique offrant de généreuses terrasses orientées plein sud.

Conçue par ADMINIMA (Marine Morain, architecte) cette architecture ingénieuse du moindre impact se déploie dans l'harmonie du plan masse directeur de notre regretté ami et architecte en chef de la ZAC de l'Industrie, Didier-Noël Petit, qui avait souhaité des bâtiments ponctués de césures et de transparences laissant deviner la nature présente partout, jouant un dialogue affirmé entre la rivière et la balme verdoyante.

Dans la mouvance des arts populaires, Jacques Prévert extirpe avec humour et tendresse des scènes du quotidien, « il braconne l'inattendu, le rêve... », devant la beauté simple du monde : ce quartier populaire des Trembles, nous le rêvons à travers L'Amiral, et nous souhaitons une belle installation à nos nouveaux coopérateurs...

## SOMMAIRE

Le programme	3
Le quartier de l'industrie	4
L'accession sécurisée	5
La location-accession (PSLA)	6
Le locatif social	7
La gestion future	8
Le financement / les partenaires	9
RHONE SAONE HABITAT	10
Nos références	11





# LE PROGRAMME

- > 62 logements en accession sécurisée  
accession sociale et location-accession (PSLA)
- > 25 logements en locatif social
- > 200 m<sup>2</sup> de bureaux

ADRESSE **Rue Plasson et Chaize**

LIVRAISON **juin 2018**

TYPOLOGIE  
Logements en accession **4 T1 • 5 T2 • 8 T3 • 6 T4 • 2 T5**

TYPOLOGIE  
Logements en locatif **6 T1 • 7 T2 • 27 T3 • 19 T4 • 3 T5**

ARCHITECTE **ADMINIMA**

# LE QUARTIER DE L'INDUSTRIE

Un vent de nouveauté souffle sur la ville

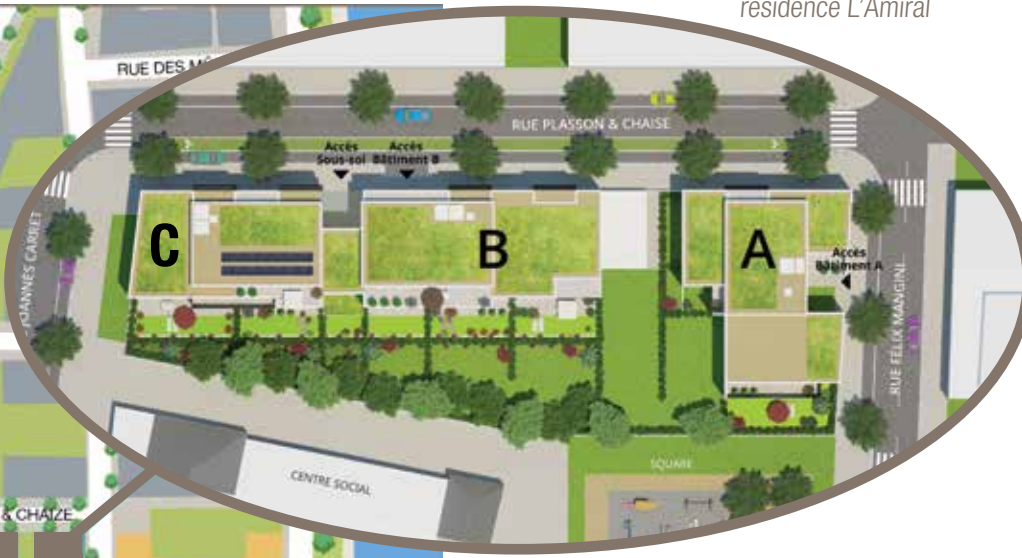
La résidence L'Amiral à Vaise est située dans la ZAC de l'Industrie aménagée par La Serl. Ce nouveau quartier, symbole du renouveau du 9<sup>ème</sup> arrondissement et de son dynamisme économique, est idéalement situé, sur les bords de la Saône. Après les bureaux et les activités de loisirs, place désormais à la réalisation d'immeubles de logements dessinant sur l'ancienne friche industrielle du secteur, un paysage urbain moderne et contemporain.

L'Amiral s'inscrit dans le prolongement des balcons en direction de la Saône dans une dynamique Est-Ouest qui offre une quadruple orientation. Côté rue, l'harmonie d'une architecture sobre alliée à un savant jeu de couleurs s'intègre parfaitement dans son environnement urbain. Les tons de blanc et de gris des façades sont rehaussés par des touches de jaune sur les attiques et les retraits de la résidence qui donnent à l'ensemble un aspect contemporain.

Plan du quartier de l'Industrie



Plan de masse de la résidence L'Amiral



Vue de la résidence L'Amiral située au coeur du quartier de l'Industrie à Lyon 9<sup>ème</sup>



# L'ACCESSION SÉCURISÉE

Dans la résidence l'Amiral, 89% des logements ont été commercialisés en accession sociale sécurisée. Avec plus de 5.100 appartements construits depuis 65 ans, RHONE SAONE HABITAT est un acteur historique de l'accession à la propriété. La coopérative s'attache à développer des programmes d'accession sécurisée à la propriété destinés aux ménages à revenus modeste.

## Qui peut acheter son logement chez RHONE SAONE HABITAT?

Les appartements en accession sociale sécurisée construits par RHONE SAONE HABITAT sont accessibles aux ménages qui répondent à plusieurs conditions :

- les acquéreurs respectent des plafonds de revenus
- ils achètent l'appartement pour en faire leur résidence principale

Plafonds de ressources de l'accession sociale sécurisée en 2018 (revenu fiscal de référence de l'année N-2 soit 2016)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A Lyon et Villeurbanne
1	41 597 €
2	62 169 €
3	74 732 €
4	89 515 €
5	105 969 €

## Prix de vente moyen des logements

- > **176.621 €** TTC garage compris en TVA à 5,5%
- > **2.606 €** TTC/m<sup>2</sup> de SHAB en TVA à 5,5% (hors garage)
- > **2.964 €** TTC/m<sup>2</sup> de SHAB en TVA à 20% (hors garage)

La coopérative HLM RHONE SAONE HABITAT est particulièrement soucieuse de la réussite du parcours résidentiel de ses sociétaires. «La sécurisation HLM» est une démarche visant à protéger ses clients des aléas personnels ou professionnels qui pourraient compromettre le bon déroulement de leur projet.

### • L'assurance revente

Cette assurance prend en charge la perte financière que l'accédant pourrait subir en cas de revente forcée de son appartement dans les 10 ans qui suivent l'acquisition.

Si les réseaux bancaires proposent des assurances similaires, celle proposée par RHONE SAONE HABITAT se distingue par sa durée (10 ans), sa couverture (20% du prix d'achat plafonné à 40 000 euros) et le large champ des faits générateurs (mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, invalidité permanente et totale accidentelle, décès accidentel, naissances jumeaux).

### • La garantie de rachat

La coopérative s'engage pour une durée de 15 ans à racheter l'appartement de l'accédant s'il connaît des difficultés, et ce à un prix convenu d'avance (80% du prix d'achat les 5 premières années puis dégressivité).

La mise en œuvre de cette garantie peut être demandée par l'acquéreur dans les six cas suivants : le décès accidentel, la mobilité professionnelle, le chômage d'une durée supérieure à un an, l'invalidité, le divorce ou la dissolution d'un PACS.

### • La garantie de relogement

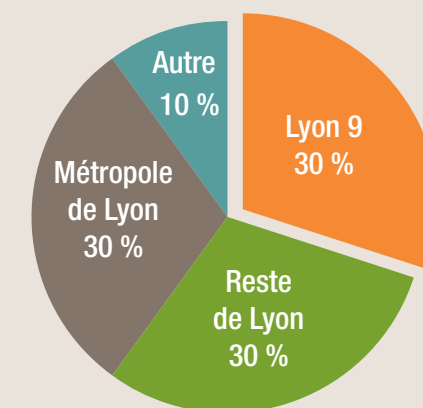
La garantie de relogement assure à l'accédant de bénéficier, en cas de vente de son logement et sous réserve de respecter les plafonds de revenus Hlm, d'une offre de relogement dans un logement locatif. Cette garantie porte sur une durée de 15 ans et peut être actionnée en cas de décès accidentel, de chômage d'une durée supérieure à un an, d'invalidité, de divorce ou de dissolution d'un PACS.

## Profil des acquéreurs

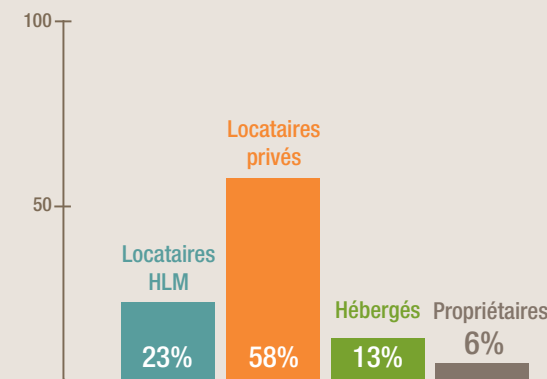
> **89 %** de propriétaires occupants dont

- **96 %** sous ressources PLS
- **43 %** sous ressources PLUS
- **7 %** sous ressources PLAI

## Origine géographique des acquéreurs



## Situation résidentielle antérieure



# LA LOCATION-ACCESSION (PSLA)

24 des 62 logements en accession sécurisée ont été commercialisés grâce au Prêt Social Location Accession (PSLA).

Cette forme particulière d'acquisition permet à l'accédant de devenir propriétaire à son rythme en bénéficiant d'une TVA à taux réduit.

## L'accession se déroule en 2 étapes

### 1 - Une phase de Location-Accession

Pendant cette phase, le locataire-accédant verse une redevance mensuelle à RHONE SAONE HABITAT, qui comprend un loyer et une part d'épargne. Chez RHONE SAONE HABITAT cette période peut varier de 8 mois minimum à 2 ans maximum.

L'objectif de cette période est de permettre au locataire-accédant de tester ses capacités à payer chaque mois une redevance équivalente aux futures échéances de prêt.

Par ailleurs, dès son entrée dans les lieux, le locataire accédant participe aux décisions de l'assemblée générale de sa copropriété et paie ses charges comme s'il était déjà pleinement propriétaire de son logement.

### 2 - Une phase d'Accession

Le locataire-accédant lève son option d'achat et devient pleinement propriétaire de son logement. La part d'épargne versée pendant la phase de location-accession vient en déduction de son prix de vente. L'accédant rembourse ensuite son crédit (mensualité équivalente à sa redevance) auprès d'une banque.

## Qui peut bénéficier du PSLA?

Les appartements en location-accession construits par RHONE SAONE HABITAT sont accessibles aux ménages qui répondent à plusieurs conditions :

- les acquéreurs respectent des plafonds de revenus
- ils achètent l'appartement pour en faire leur résidence principale

Plafonds de ressources PSLA en 2018 (revenu fiscal de référence de l'année N-2 soit 2016)

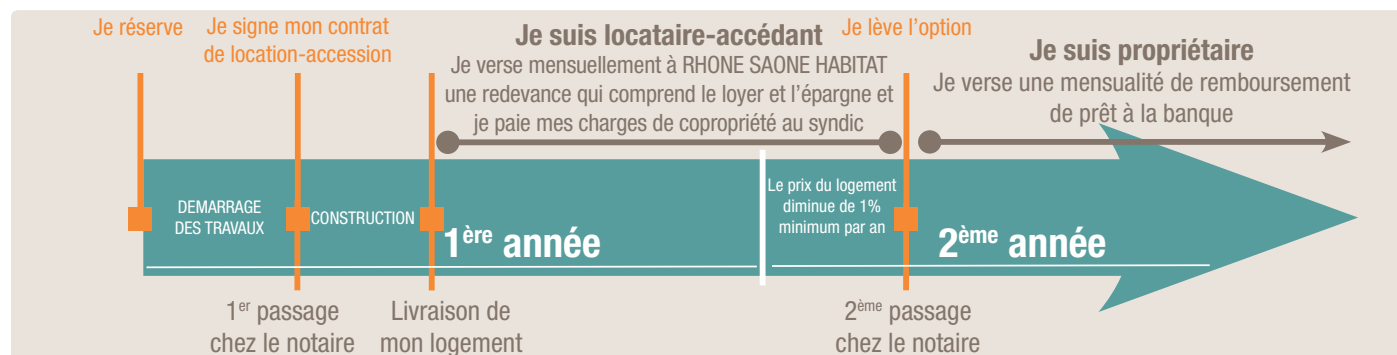
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A Lyon et Villeurbanne
1	31 825 €
2	44 554 €
3	50 920 €
4	57 922 €
5	66 070 €

## Les avantages spécifiques d'une acquisition en PSLA

(Prêt Social Location Accession)\*

- > En phase locative une redevance **encadrée** par l'Etat
- > Un prix de vente **encadré** par l'Etat
- > Un taux de **TVA réduit à 5,5%**
- > Un financement intégrant le **Prêt à Taux Zéro**
- > Une **exonération de la taxe foncière pendant 15 ans**
- > Des garanties spécifiques au PSLA :
  - Une **garantie de rachat** pendant 15 ans (dont 100% de la valeur initiale pendant 5 ans)
  - Une **assurance revente** pendant 10 ans, en complément de la garantie de rachat
  - Une **garantie de relogement** pendant 15 ans

\* Sous conditions de ressources et d'acquisition à usage de résidence principale.



# LE LOCATIF SOCIAL

RHONE SAONE HABITAT réalise et gère 25 logements locatifs sociaux dans la résidence L'Amiral.

Notre coopérative développe cette activité de locatif social depuis plusieurs années.

Notre savoir-faire, notre niveau d'exigence et notre maîtrise de l'environnement social constituent de réels avantages par rapport au secteur privé.

De plus, notre expérience de promoteur nous permet d'assurer la livraison des logements neufs dans de bonnes conditions et de faciliter ainsi la transition avec la gestion locative.

Notre activité gestion locative comprend :

- > La gestion pour le compte de particuliers
- > La gestion du patrimoine de collectivités et d'associations
- > La gestion du patrimoine propre de RHONE SAONE HABITAT



## Typologie des 25 logements

4 T1 • 5 T2 • 8 T3 • 6 T4 • 2 T5

Les 25 logements sont financés en PLUS et PLAI.

Loyer mensuel en m<sup>2</sup> de surface utile :

- 6,48 € / m<sup>2</sup> pour les PLUS (valeur 01/2018)
- 5,71 € / m<sup>2</sup> pour les PLAI (valeur 01/2018)

Origine géographique des locataires entrés à ce jour

- > 35 % Lyon 9
- > 29 % Reste de Lyon
- > 24 % Métropole de Lyon
- > 12 % Autre

## > LE FINANCEMENT LOCATIF SOCIAL

Les subventions.....	384.000 €
MÉTROPOLE DE LYON.....	384.000 €
Les prêts.....	2.800.000 €
PRÊT CAISSE DES DÉPÔTS.....	2.500.000 €
PRÊT ACTION LOGEMENT.....	300.000 €
RHONE SAONE HABITAT.....	276.000 €
FONDS PROPRES.....	276.000 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>3.460.000 € TTC</b>
	TVA 10%



# LA GESTION FUTURE

## RHONE SAONE HABITAT syndic de la copropriété

Pour assurer une cohérence dans la démarche d'accès sociale entre la réalisation du bâtiment et la gestion future de l'immeuble et ainsi ne pas perdre la plus value sociale apportée, RHONE SAONE HABITAT se propose comme syndic de copropriété.

Ainsi notre accompagnement continue après la livraison des logements en proposant le meilleur service au meilleur coût.

## Un savoir-faire historique

En croissance importante et régulière depuis plus de 5 ans (+ de 40 % de lots gérés), la gestion syndic est un savoir-faire historique pour RHONE SAONE HABITAT.

Organisé en 4 binômes gestionnaire / assistante, ce service rassemble aujourd'hui 12 collaborateurs dont quatre comptables et aide-comptable. La mise en place d'outils performants et innovants en 2017 comme, par exemple, le logiciel de gestion des événements et de collaboration avec les conseils syndicaux INCH s'inscrit dans notre volonté de pratiquer ce métier pour et avec nos copropriétaires.

C'est sans doute sur cette activité que la coopérative RHONE SAONE HABITAT accomplit pleinement, depuis plus de 60 ans, sa mission d'organisation et d'accompagnement des nouveaux copropriétaires.

## RHONE SAONE HABITAT s'engage pour l'usage d'une mobilité durable

La société Green On a installé, dans le local vélos de la résidence L'Amiral, une flotte de 5 vélos électriques partagés pour l'usage des copropriétaires. Ces vélos se rechargent via une borne électrique.

RHONE SAONE HABITAT finance cette installation pendant les 2 premières années, ensuite le relais sera pris par le syndicat des copropriétaires.

L'ambition de Green On et RHONE SAONE HABITAT est de rendre la pratique du vélo plus facile, plus confortable sur le secteur de Lyon Vaise.



Un atelier d'entretien sera aussi installé dans le local vélo pour régler, réparer ou gonfler les vélos en cas de besoin.

green   
solutions de mobilité durable



## LE FINANCEMENT

COÛT GLOBAL DE L'OPÉRATION  
14 Millions d'euros HT

COÛT PAR LOGEMENT  
156.500 € HT

COÛT PAR M<sup>2</sup> DE SURFACE HABITABLE  
2.495 € HT / m<sup>2</sup>

PRÊT PSLA (Crédit Coopératif)  
3.669.000 €

## LES ENTREPRISES

**GROS-OEUVRE**  
COURTEIX

**BLINDAGE**  
SGC 2BF

**TERRASSEMENT**  
TP DAUPHINOIS

**DÉPOLLUTION**  
GRS VALTECH

**ETANCHEITE**  
SMAC

**MENUISERIES EXTERIEURES PVC**  
OXXO

**METALLERIE**  
ARM

**PROJECTION COUPE FEU ET ISOLANTE**  
GONNET

**ELECTRICITE**  
M2ER

**PLOMBERIE**  
VALENTI

**CLOISON DOUBLAGE**  
ESTEVEs

**PORTE DE GARAGE**  
SOPOFERM

**ASCENSEUR**  
SCHINDLER

**MENUISERIE**  
SLMEF

**CARRELAGE**  
KILINC

**PARQUET**  
SOLS RÉALISATION

**PEINTURE**  
BOURDIN

**FACADE**  
SMAC

**ESPACES VERTS**  
LA FOREST

## HISTORIQUE DE L'OPERATION

DÉCEMBRE 2014

Signature de la promesse  
sur le terrain

JUILLET 2015

Dépôt du permis de  
construire

NOVEMBRE 2015

Lancement de la  
commercialisation

JANVIER 2016

Obtention du permis de  
construire

AVRIL 2016

Achat terrain

MAI 2016

Démarrage des  
travaux

JUIN 2018

Livraison des logements  
en accession et locatif

## LES PARTENAIRES

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
RHONE SAONE HABITAT

**AMÉNAGEUR ZAC DE L'INDUSTRIE**  
SERL

**ARCHITECTE**  
ADMINIMA

**NOTAIRE**  
ETUDE CHAINE ET ASSOCIÉS

**BET STRUCTURE**  
COGECI

**BUREAU D'ETUDES FLUIDES**  
ITEE

**ECONOMISTE**  
BET PHILIPPE

**BUREAU DE CONTRÔLE**  
SOCOTEC

**ETUDE DE SOL**  
FONDA CONSEIL

**C.S.PS**  
DEKRA

# RHONE SAONE HABITAT

En digne héritière de Clair Logis, une coopérative créée en 1950 par des « castors » militants à l'ambition sociale clairement affirmée, RHONE SAONE HABITAT reste fidèle à l'esprit des origines empreint de valeurs humanistes de solidarité et de convivialité. Au cours d'une histoire rythmée par l'évolution de la législation, elle a été peu à peu façonnée par la vision de ses dirigeants successifs.

Aujourd'hui, sa dynamique de développement et son implication dans la recherche et l'expérimentation en font un des maillons essentiels de la chaîne du logement social sur le territoire de la Métropole de Lyon.

L'accèsion sociale sécurisée développée au sein de notre coopérative s'inscrit pleinement dans le parcours résidentiel proposé par l'habitat social. Pour les habitants, il s'agit souvent d'un moment charnière auquel nous répondons par un accompagnement de tous les instants rendu possible par une organisation performante.



RHONE SAONE HABITAT, c'est en effet 3 métiers complémentaires :

- > La promotion de logements neufs en accession sécurisée
- > La gestion immobilière, composée des activités de location et de syndic
- > Et la construction de logements locatifs sociaux

Ensemble, ils nous permettent d'être présents aux côtés de l'accédant à chaque phase de son projet : de l'écouter, de le rassurer, de l'aider, de le guider, pas à pas, jusqu'au succès.

## LE GIE EST HABITAT



RHONE SAONE HABITAT est membre (avec Aralis, Alynea et Est Métropole Habitat) du GIE Est Habitat. Il s'agit du regroupement de 4 entreprises d'habitat social complémentaires qui, ensemble, couvrent toute la chaîne de l'habitat social : hébergement d'urgence, hébergement social, locatif social et accession sociale à la propriété.



## En chiffres

**PROMOTION**  
5.700 logements construits

**SYNDIC**  
6.000 lots de copropriétés

**LOCATIF**  
600 logements en location

**LIVRAISON**  
184 logements livrés en 2017



## HAMEAU DU ROBIAT • POLEYMIEUX

- > 12 logements en locatif social
- > 3 logements en location-accession (PSLA)

**Montant de l'opération**  
2 M € HT

**Architecte**  
Atelier Renaud Balaÿ



## CHAMP VALLET • COLOMBIER SAUGNIEU

- > 23 logements en locatif social

**Montant de l'opération**  
3 M € HT

**Architecte**  
Face A



## CASSIOPÉE • VAULX-EN-VELIN

- > 38 logements en accession sécurisée
- > 25 logements en locatif social

**Montant de l'opération**  
9 M € HT

**Architecte**  
Tectoniques



## LE JARDIN D'ANNABELLE • VÉNISSIEUX

- > 69 logements en accession sécurisée

**Montant de l'opération**  
10 M € HT

**Architecte**  
Atelier de Ville en Ville  
REICHEN & ROBERT



## CAP CANAL • VILLEURBANNE

- > 19 logements en location-accession (PSLA)

**Montant de l'opération**  
3 M € HT

**Architecte**  
Rue Royale Architectes



## ROSAE • LYON 9

- > 60 logements en accession sécurisée

**Montant de l'opération**  
9 M € HT

**Architecte**  
SOHO Architecture



## POIS DE SENTEUR • VILLEURBANNE

- > 17 logements en accession sécurisée
- > 15 logements en locatif social

**Montant de l'opération**  
10 M € HT

**Architecte**  
Thierry ROCHE & Associés



## L'ALEZAN • BRON

- > 23 logements en location-accession (PSLA)

**Montant de l'opération**  
4 M € HT

**Architecte**  
NEWA - AAMCO





**RHONE SAONE HABITAT**  
Pôle Coopératif Woopa  
10 avenue des Canuts  
CS 10036  
69517 Vaulx en Velin Cedex

Contact presse : Carine MOAL - 07 77 33 17 35 - 04 26 59 05 45  
c.moal@rhonesaonehabitat.fr

[www.rhonesaonehabitat.fr](http://www.rhonesaonehabitat.fr)