



Entracte

Architecte : ATELIER DE VILLE EN VILLE

2022 : Tous partenaires

RAPPORT D'ACTIVITÉ **2022**



RHONE SAONE
HABITAT

Crises géopolitiques, crise de l'énergie, inflation, hausse déraisonnée du prix des matières premières et des coûts de construction, durcissement des conditions de crédit et hausse des taux d'intérêts... 2022 a vu progressivement tous les indicateurs passer au rouge dans le secteur de l'Habitat...

Après des mois de déni, la crise du logement est désormais bien installée. Le niveau très élevé du prix du foncier, matière première nécessaire à la production de logements, qui a véritablement explosé ces vingt dernières années, reste un frein majeur au développement de l'offre de logements abordables. La multiplication par 6 du taux du livret A sur un an – nos emprunts locatifs sociaux étant indexés sur ce taux – alourdit nos charges et limite nos capacités d'investissement. Et nos coopérateurs sont directement concernés, avec la hausse de leurs factures d'énergie et des charges d'entretien des immeubles. Enfin, alors même que le nombre de ménages en demande d'un logement social ne cesse d'augmenter avec 2 423 000 recensés fin 2022 - en hausse de 7% par rapport à 2021 - et que le logement reste le premier poste de dépense des ménages, l'Etat répond aux abonnés absents en termes de politique du logement. C'est dans ce contexte alarmant que nous aurons à poursuivre notre route, nous pouvons compter sur la résilience de notre modèle coopératif ainsi que sur

Philippe Brosset

Président du Conseil d'Administration
de RHONE SAONE HABITAT



Arnaud Cécillon

Directeur Général
de RHONE SAONE HABITAT

la pugnacité et l'agilité des Femmes et des Hommes de notre coopérative. Les axes stratégiques que nous dessinons pour le futur nous semblent d'autant plus pertinents dans ce contexte difficile et nous incitent à accélérer :

- Développer nos partenariats et synergies :
 - dans la Métropole de Lyon au sein du GIE LA VILLE AUTREMENT – avec EMH, Alynéa, Aralis et la SVU ;
 - à l'échelle Régionale, avec nos coopératives consœurs Savoisienne Habitat et Isère Habitat, déjà réunies au sein de l'Organisme de Foncier Solidaire ORSOL que nous avons fondé ensemble : la mutualisation et la coopération territoriale nous permettront d'être plus forts ensemble
- Développer notre expertise dans le Développement Durable et limiter notre empreinte carbone : les ressources de la planète se tarissent, nous devons donc construire l'habitat de demain différemment
- Renforcer l'innovation sociale, pour trouver les solutions adaptées à tous les ménages et en particulier aux plus fragiles, ainsi qu'aux problématiques des collectivités locales

Nous pouvons compter sur nos collaborateurs et nos coopérateurs, tous convaincus de nos valeurs, fermement engagés, qui déploient sans relâche une formidable énergie pour affronter les turbulences conjoncturelles et poursuivre les objectifs de la coopérative !

Sommaire

NOTRE ÉQUIPE 4

- on part, on reste, on s'adapte
- Formation
- Organigramme

NOS RÉSULTATS MARQUANTS 5

BAIL RÉEL SOLIDAIRE 6

- ORSOL
- Commercialisation
- Vente HLM
- FSGL
- Inauguration
- Projet

LIENS HABITANTS 11

- Participation
- L'Autre Toit

GESTION IMMOBILIÈRE 14

- Livraison
- Projet
- Innovation
- Conseil syndical

PARTENARIAT 17

- Inaugurations
- SCCV
- Convivialité
- Vente en partenariat
- Groupe SERL

DÉVELOPPEMENT DURABLE 22

- L'Entracte et Cours Gambetta
- Surélévation

ON PART, ON RESTE, ON S'ADAPTE

Salariée en Suède

Stéphanie Martinez réside en Suède depuis août 2022 mais continue de travailler pour RHONE SAONE HABITAT. Elle nous explique comment s'est mis en place cette situation très... inhabituelle.



Mon mari, qui travaille pour Volvo, a été muté à Göteborg en Suède en août 2022. Une belle aventure pour lui mais aussi pour toute la famille. J'ai donc pris l'initiative d'en parler au préalable à Arnaud Cécillon, notre Directeur Général, qui m'a proposé de tester pendant quelques mois une collaboration à distance. Une offre que

je me suis empressée de saisir par attachement à notre entreprise, à ses collaborateurs et à ses valeurs. Nous sommes partis sur un CDD en adaptant ma mission à cette configuration inédite. Par bonheur, nous avons pu bénéficier des dispositifs d'échange mis en place à la suite du confinement. J'ai très vite élargi le périmètre de ma mission sans perdre en efficacité et je travaille « presque » comme avant, ce qui nous a permis de pérenniser notre collaboration. Est-ce que je me sens isolée ? Absolument pas même si voir mes collègues me manque...

Retour Gagnant

Christophe Deschaumes, Responsable Maitrise d'Ouvrage RHONE SAONE HABITAT, a fait son retour en 2022 après une coupure de 4 ans chez un promoteur et en bureau d'études. Témoignage

J'ai intégré RHONE SAONE HABITAT en 2007. J'ai travaillé au sein du service promotion pendant 11 ans. En 2018, j'ai décidé d'élargir mes compétences en allant travailler du côté des bureaux d'études. Une expérience riche et formatrice durant laquelle j'ai côtoyé de nouveaux acteurs tant



dans la maîtrise d'œuvre que la maîtrise d'ouvrage. En 2022, RHONE SAONE HABITAT m'a recontacté pour me proposer un nouveau challenge. Comme notre première collaboration s'était très bien passée, j'ai répondu favorablement. Et je ne suis pas déçu. J'ai le plaisir de retrouver une entreprise humaine dans laquelle il fait bon travailler. Mes dernières expériences me permettent d'avoir une vision plus complète de notre métier. C'est important pour avoir une relation constructive et un esprit d'équipe avec nos interlocuteurs, et pour mieux avancer dans nos projets.

FORMATION

Formation à la communication non violente

Témoignage d'Anouck Patriarche, fondatrice de Éléphant & Intention, centre de formation en intelligence collective.



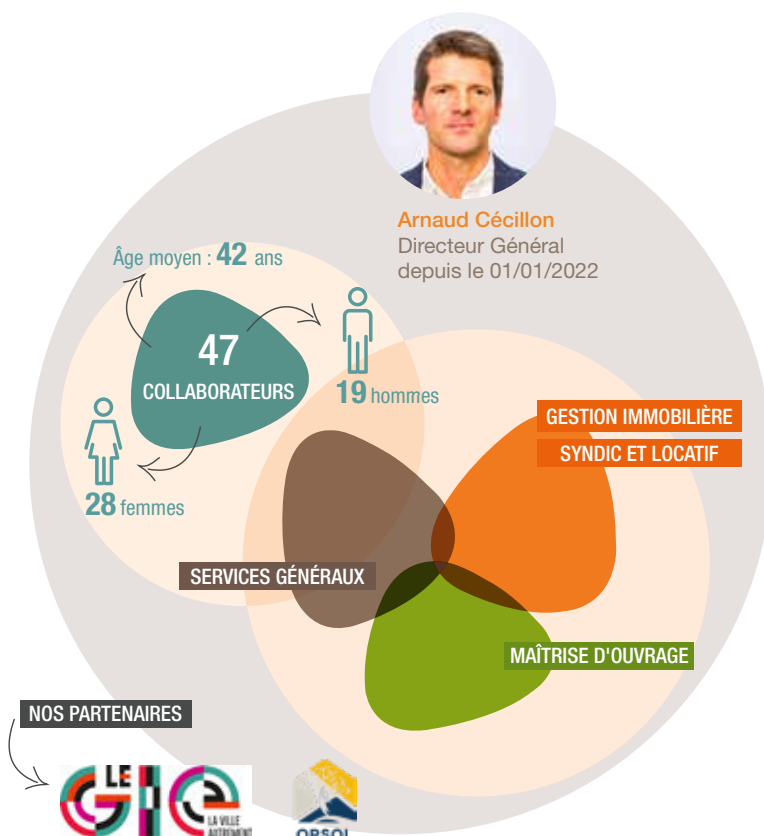
J'ai été sollicitée par RHONE SAONE HABITAT en 2022 pour organiser une formation destinée aux équipes du service gestion. Nous avons travaillé sur la gestion du stress dans la relation avec les copropriétaires, la résolution de conflit et la communication non violente. La session comprend 2 phases : une journée sur la connaissance de soi et de son propre fonctionnement, une sur la gestion de la relation. Pour

la première phase, j'utilise la méthode D.I.S.C. qui propose une grille de lecture des comportements humains grâce à des outils simples et visuels. Pour la deuxième, j'introduis des clefs de compréhension portant à la fois sur la résolution de conflits et la communication non violente. A l'issue de la formation, je demande aux participants de définir des pistes d'action en imaginant leur « plus petit pas suivant ». J'ai eu de bons retours de la part des stagiaires qui ont constaté de réelles améliorations sur le terrain. Je suis donc heureuse de les avoir aidés à trouver en eux des clefs d'adaptation.

Mieux connaître les nouvelles méthodes d'intelligence collective :

www.elephant-intention.com

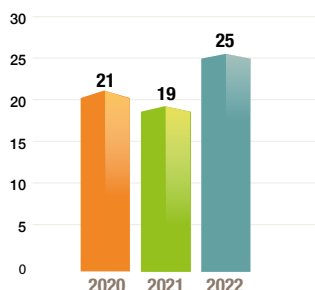
ORGANIGRAMME



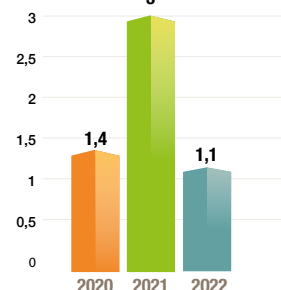
NOS RÉSULTATS MARQUANTS EN 2022

Chiffres à retenir

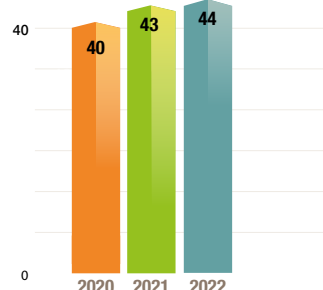
Chiffre d'affaires en millions d'euros



Résultat net en millions d'euros



Capitaux propres en millions d'euros



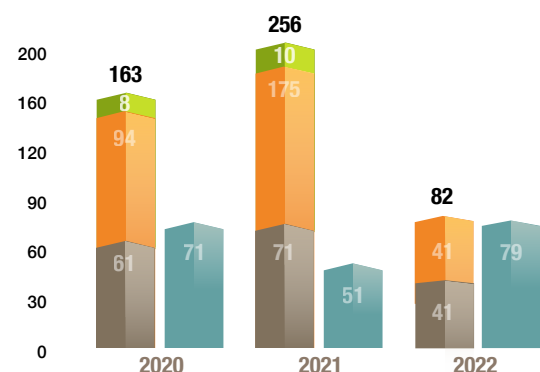
Effectif moyen



La coopérative RHONE SAONE HABITAT est classée parmi les sociétés très saines et solides au titre de l'audit exercé par la Fédération Les Coop'HLM

Promotion immobilière

Logements livrés et réservés en moyenne par an



La dynamique de la production de logements neufs est toujours très forte chez RHONE SAONE HABITAT. L'année 2022 conforte notre évolution.

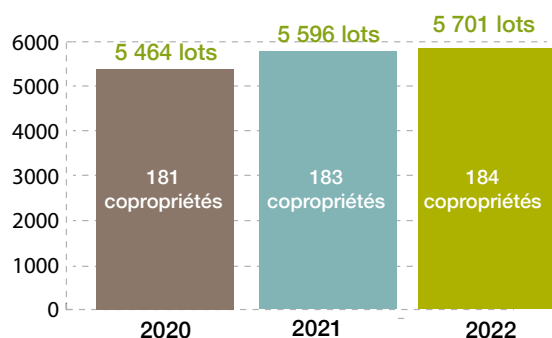
Livraisons

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

Réservations

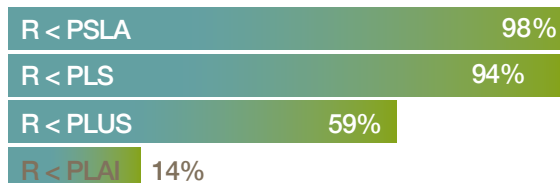
- Logements réservés
- Locaux professionnels

Gestion immobilière / syndic



Notre activité de syndic de copropriété se développe et se professionnalise depuis plus de 25 ans. La progression constante du nombre de lots gérés chaque année est la preuve de la qualité du savoir-faire de RHONE SAONE HABITAT dans cette activité et de la confiance de ses partenaires.

Ressources (R) des acquéreurs en 2022

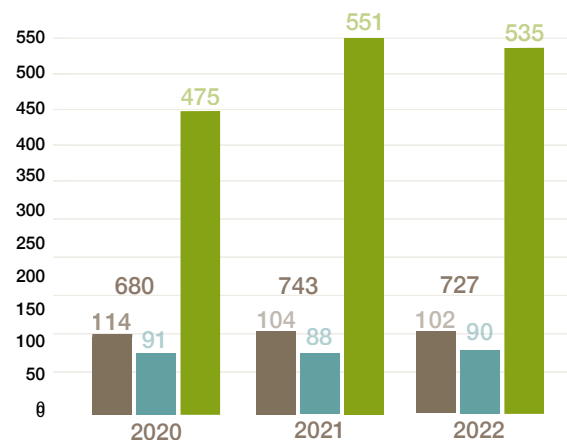


Vendre des logements à des prix abordables, accessibles au plus grand nombre, reste le moteur de l'activité de RHONE SAONE HABITAT. Le profil des acquéreurs dont les ressources restent largement sous les plafonds du logement locatif social en témoigne (cf. graphique ci-dessus).

- > 61% de nos acquéreurs ont bénéficié du PTZ
- > 21% de nos acquéreurs sont issus du parc HLM
- > Prix de vente moyen, hors garage : 240 408 € TTC

Gestion immobilière / gestion locative

Logements gérés : nombre de lots principaux



Depuis 10 ans, RHONE SAONE HABITAT s'emploie à développer son patrimoine locatif social. Notre parc atteint désormais 727 logements. De nombreux PSLA ont levé leur option d'achat.

- 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 hors commerces

» BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



Cosmopolis
Architecte : ATaub ARTO ARCHITECTE

« La production de logement abordable est une priorité de la Métropole à Lyon pour permettre à toutes et tous de se loger dignement. Sur un marché immobilier tendu, dans un contexte de crise du logement, l'accession en bail réel solidaire (BRS) constitue le levier le plus efficace pour garantir aux ménages modestes de pouvoir tout de même accéder à la propriété.

Témoignage de Renaud Payre

Vice-Président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat, du logement et de la politique de la Ville, Président de la Foncière solidaire du Grand Lyon.



En dissociant la propriété du foncier de la propriété du bâti, il propose aux ménages des biens à 50% du prix du marché en moyenne. Accessibles sous conditions de ressources du logement social, ces logements permettent au plus grand nombre d'accéder à la propriété, tout en garantissant une maîtrise des prix sur le très long terme.

Le BRS vient donc compléter la gamme des logements disponibles et offre ainsi de nouveaux parcours résidentiels, tout en soutenant une réelle mixité de l'offre.

La Métropole de Lyon s'est donnée les moyens pour accélérer la cadence et atteindre un objectif très

ambitieux de 1000 logements en BRS par an à horizon 2026. Pour cela, la Métropole et les offices fonciers solidaires sont mobilisés aux côtés des bailleurs, dont RHONE SAONE HABITAT, afin de financer et d'accompagner la production de logements en BRS, comme c'est le cas à Villeurbanne avec Cosmopolis sur la ZAC de la Soie, Saint-Didier au Mont d'Or avec l'opération Feelwood (réhabilitation, extension et surélévation) ou à Lyon 8^e avec le projet « le 101 » (réhabilitation, surélévation) et les logements BRS à venir sur l'opération Gratte-Ciel.

Au 1^{er} janvier 2023, le seuil symbolique des 1000 premiers BRS engagés a été atteints avec la Foncière solidaire du

Grand Lyon et Orsol. Cette trajectoire positive est le fruit d'un effort collectif et d'un partenariat exemplaire. Elle témoigne également d'un dispositif qui a su faire ses preuves. Nous savons pouvoir compter sur RHONE SAONE HABITAT et ORSOL pour poursuivre cette trajectoire et contribuer à redonner aux grandes lyonnaises et aux grands lyonnais leur pouvoir d'habiter.

ORSOL : L'ACCESSION RESPONSABLE

Alors que les ménages aux revenus modestes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier, le Bail Réel Solidaire est l'alternative proposée par ORSOL, premier Organisme Foncier Solidaire (OFS) créé en Auvergne - Rhone-Alpes en 2018, pour leur proposer des solutions abordables répondant à leurs aspirations.

Dans les faits cela se passe de la manière suivante :

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), fait l'acquisition d'un terrain, sur lequel il bâtit un programme immobilier abordable. Les ménages achètent les droits réels sur leur logement grâce au BRS, et payent à l'OFS une redevance (qui correspond au portage du foncier) qui s'ajoute aux charges et à l'emprunt. S'ils souhaitent quitter leur logement, les ménages le mettent à la vente, avec une plus-value encadrée, et cèdent leur bail à de nouveaux ménages éligibles au dispositif BRS. Clairement, le ménage devient propriétaire de son logement et locataire du terrain, pour un prix 25 à 40% moins cher que le marché immobilier. Dans ce mécanisme, l'implication de la collectivité est primordiale. Pour les acheteurs tout d'abord : souvent

primo-accédants, les ménages voient le soutien de la collectivité comme un gage supplémentaire du sérieux du BRS. Par ailleurs, la collectivité peut prévoir un abattement de 30 % sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, pour les propriétaires en Bail Réel Solidaire. Vis-à-vis de l'Organisme Foncier Solidaire, la collectivité peut également avoir un rôle à jouer : en participant au capital de l'OFS par exemple, en apportant des subventions sur des opérations particulières, en accompagnant l'OFS dans sa recherche de terrain et d'opportunités foncières... Et la collectivité en retire plusieurs avantages : des logements sont créés sur son territoire, l'aspect anti-spéculatif garantit la pérennité de son investissement et elle perçoit une taxe foncière qu'elle n'aurait pas perçue sans ce dispositif.

C'est dans ce contexte économique et politique, où les ménages à revenus modestes ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété, que les trois coopératives, RHONE SAONE HABITAT, Savoisienn Habitat et Isère Habitat, se sont réunies et ont créé leur Organisme Foncier Solidaire : ORSOL, pour Organisme Régional Solidaire.

Un outil antispéculatif

En choisissant un logement en BRS, les bénéficiaires s'inscrivent dans un dispositif responsable et vertueux. Ils s'engagent, en cas de revente, à faire bénéficier de conditions similaires aux futurs acheteurs avec notamment un prix de revente du logement respectant une formule de revente anti-spéculative.



Témoignage de Carine Bujalance, habitante de COSMOPOLIS

Aviez-vous envisagé d'acheter un appartement avant de connaître la solution d'achat via le BRS ?

Oui car je cherchais un appartement pour ma résidence principale, mais mon budget ne me permettait de rester sur le Grand Lyon. J'ai même envisagé de partir à plus de 40mn de Lyon pour une petite maison dans mon enveloppe.

Quels sont les éléments qui vous ont convaincue d'acheter votre appartement via le BRS ?

Le prix en tout premier lieu et le fait que l'appartement rentrait dans tous mes critères si je devais rester sur Lyon ou ses environs proches : dernier étage, place de stationnement, un quartier calme et proposant tous les commerces de proximité accessibles à pied, le métro ou le tram à moins de 10mn à pied.

Mon budget ne me permettait pas de rester sur le Grand Lyon

Aujourd'hui, diriez-vous que ce choix était le bon et que vous êtes satisfaite de votre achat ?

Je suis très satisfaite de mon achat. L'immeuble est neuf, la livraison s'est passée sans problème, le quartier est vraiment top, même si certains commerces manquent encore, avec l'expansion à laquelle on s'attend, ils devraient apparaître assez rapidement.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE EN 4 POINTS

Le Bail Réel Solidaire (BRS) vous permet de devenir propriétaire en payant jusqu'à 50% moins cher.

➤ DEVEZ-PROPRIÉTAIRE DE VOS MURS À PRIX PLANCHERS

Lorsque vous achetez via le Bail Réel Solidaire, vous ne financez que la partie bâtie du logement, ce qui représente environ 50% d'économie en fonction du secteur.

➤ AGISSEZ CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Totalement encadré et sécurisé par la loi, le BRS est le meilleur moyen connu à ce jour pour dire stop à la spéculation immobilière.

➤ PROFITEZ D'UN CONFORT DE HAUT NIVEAU

Choisir le BRS c'est choisir l'immobilier neuf et donc l'opportunité de profiter des normes de qualité, d'isolation thermique et phonique en vigueur.

➤ CUMULEZ LES AVANTAGES

Prix de vente encadrés, financement par le Prêt à Taux Zéro et la garantie de rachat... Vous êtes 100% gagnant !

Ainsi, devenez propriétaire de votre logement... L'organisme foncier solidaire est propriétaire du terrain. Vous lui versez une redevance calculée mensuellement.

PETIT VERNAY

Caluire-et-Cuire

Rue du Petit Vernay

Cette résidence située sur la commune de Caluire-et-Cuire dans un quartier animé où se côtoient commerces et services est réalisée en partenariat avec le Groupe Gambetta qui commercialise 10 logements en accession libre.



Le Petit Vernay c'est :

- > 9 logements en BRS
- > Architecte : ATELIER PIKTURAL
- > En partenariat avec Groupe Gambetta qui commercialise 10 logements en accession libre
- > Livraison : horizon 2024

FEELWOOD

Saint-Didier-au-Mont-d'Or

Rue de Saint-Cy

Cette opération a été réalisée grâce à une stratégie foncière et immobilière audacieuse. Elle mêle BRS et VEFA (vente en état d'achèvement) pour la

partie surélevée et en extension, et VIR (ventre d'immeuble à rénover) pour la partie réhabilitée. La structure des deux bâtiments existants a été conservée, surélevée et agrandie aux extrémités de façon à doubler la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. L'utilisation du

bois a facilité cette modification en raison de ses propriétés : légèreté, procédé constructif innovant, stockage de carbone. Enfin, le réemploi a été maximisé avec 16 tonnes de matériaux réutilisés in situ et 3 tonnes ex situ.

FeelWood c'est :

- > 44 logements dont 20 logements en accession abordable en BRS et 24 logements locatifs sociaux
- > 16 tonnes de matériaux réutilisés in situ
- > 3 tonnes réemployées ex situ
- > Architecte : ADMINIMA



Illustration V. Simoncelli



Témoignage de Marie-Hélène MATHIEU
Maire de Saint-Didier-au-Mont-d'Or



Posséder son propre logement est un rêve que nous avons tous. Cependant, le prix du foncier et les limites financières sont un frein pour certaines personnes.

Aujourd'hui, avec le bail réel est solidaire (BRS), le rêve peut devenir réalité. Le BRS est un nouveau dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

Pour la commune de Saint-Didier-Au-Mont-d'Or où le prix du foncier est particulièrement élevé, ce dispositif constitue un outil supplémentaire intéressant permettant de diversifier la politique locale de l'habitat.

Il permet de promouvoir la mixité sociale au sein d'une commune où le marché de l'immobilier est saturé et où les prix explosent.

Par ailleurs, il permet de pérenniser et diversifier le parc social puisque ces

logements entrent dans le décompte de la loi SRU depuis le 1^{er} janvier 2019.

C'est pourquoi, je suis particulièrement heureuse de la commercialisation de ces 20 logements en bail réel et solidaire par RHÔNE SAÔNE HABITAT au sein de notre commune. Cela va permettre à 20 ménages qui ne pouvaient se permettre d'acheter un bien en accession libre, d'accéder à la propriété dans un cadre calme et verdoyant, à deux pas de Lyon.

CARRÉ MOZART

Saint-Priest

Cette résidence construite et gérée en locatif social par RHONE SAONE HABITAT est située à St-Priest. En 2022, notre organisme a opté pour un dispositif innovant : la vente en BRS des logements HLM de cette résidence, en dissociant les prix du foncier et du bâti.

Dans un premier temps, les logements sont proposés aux locataires occupants. Puis ils sont mis en vente au fur et à mesure des départs.

Ce dispositif permet à des familles modestes d'accéder à la propriété à un prix ultracompetitif grâce au BRS.

En 2022, 2 logements ont été acquis par leurs occupants et 2 autres ont été libérés et mis en vente.



Carré Mozart, c'est :

- › La vente progressive de 16 logements HLM en BRS
- › Prix de vente actuel : **2 100 € / m² SHAB**
- › Soit la vente en 2022 de 2 logements : **un T3 à 123 000 € et un T4 à 165 000 €**
- › 2 autres logements libérés ont été mis en vente

SOLARIS

Villeurbanne Grandclément

Cours Tolstoï

Créée en 2019, la Foncière Solidaire du Grand Lyon propose des logements en accession abordable via des baux réels solidaires (BRS). Elle a souhaité bénéficier du savoir-faire de RHONE SAONE HABITAT en lui confiant la commercialisation des 14 logements de la résidence Solaris située à Villeurbanne Grandclément. Les logements ont trouvé preneurs rapidement. Ce partenariat original réussit son pari de proposer des logements abordables aux habitants aux ressources limitées dans un cadre de vie qualitatif et bien situé.



LE 101

Lyon 8

101 rue Bataille

Il s'agit d'un projet de réhabilitation avec surélévation. Cette technique répond à l'objectif d'économiser du foncier. Elle comprendra 11 logements commercialisés en BRS avec l'organisme foncier solidaire du Grand Lyon. Idéalement située, la résidence LE 101 est proche du quartier Monplaisir et à quelques minutes à pied des tramways T6 et T2

- › Prix moyen : 2 800 € m² SHAB
- › Architecte : **ARCHIMIX**



COSMOPOLIS

Villeurbanne La Soie

Rue Willy Brandt

RHONE SAONE HABITAT et COGEDIM ont inauguré leurs résidences Cosmopolis et Arch à Villeurbanne La Soie.

Il s'agit de deux immeubles situés au cœur d'un quartier en pleine mutation et connecté à l'hyper-centre de l'agglomération lyonnaise grâce à son accessibilité et son offre de services et de commerces.

Ces deux résidences comprennent des espaces partagés animés par les ateliers Emmaüs.

Cosmopolis c'est :

- › Le programme comprend 41 logements commercialisés en BRS.
- › Il se situe aux portes de Lyon à proximité du centre commercial La Soie.
- › Prix moyen au m² : **2500 € / m² SHAB TVA à 5,5%**
- › Redevance moyenne : 1,09€ / m² SU
- › Près d'un tiers des propriétaires étaient locataires dans le secteur du logement social.
- › Architecte : **ATAUB ARTO ARCHITECTE**



INAUGURATION

L'inauguration de Cosmopolis a eu lieu le 14 septembre 2022 en présence notamment de Renaud Payre, Vice-Président de la Métropole de Lyon, délégué à l'Habitat, au Logement social et à la Politique de la ville, Cédric Van Styvendael, Maire de Villeurbanne, et Arnaud Cécillon, Directeur Général de RHONE SAONE HABITAT.



CHAPONOST : UN SITE FABULEUX

Il s'agit d'un site de 30 000 m² composé d'espaces boisés, de prairies et d'une maison de maître

85 logements verront le jour :

- › 20 en BRS
- › 27 en locatif social
- › 38 en accession libre en partenariat avec SLC Pitance
- › Architectes : agences AMAS et AUM

Aménageur

C'est une opération atypique car RHONE SAONE HABITAT se positionne comme aménageur. Cela nous donne plus de latitude mais aussi plus d'exigences sociales et environnementales.

Transparence

La phase de concertation, impliquant la commune et les riverains, a été lancée courant 2021 avec une première réunion de présentation. La suivante a eu lieu fin 2022. Toutes deux ont rencontré un vif succès et nous ont permis de répondre à de nombreuses interrogations.

Adaptation

Dans ce cadre fabuleux, nous avons fait le choix de préserver les arbres les plus remarquables et, plus généralement, les espaces naturels. Les futurs aménagements s'adapteront donc à l'existant.



Habitat collectif en locatif social



Maisons en BRS



Témoignage de Carine Moal

Responsable Commercial, communication et Innovation
RHONE SAONE HABITAT



Écoute réciproque

Le lien habitants est un axe de développement fort pour RHONE SAONE HABITAT. C'est pourquoi, nous créons des opportunités de le renforcer. Chaque nouveau projet, nous en donne d'ailleurs l'occasion. Pour cela, nous veillons d'abord à définir des lieux qui favorisent les rencontres. Ce peut-être une salle commune en pied d'immeubles, des espaces de rencontre au niveau des paliers, des jardins partagés... Ensuite, à nous de prendre des initiatives pour que les habitants, propriétaires ou locataires, s'en emparent

et aient envie de cultiver les liens de voisinage. Cela peut prendre des formes inattendues. Par exemple, nous organisons des réunions de sensibilisation au fonctionnement des syndicats : nous en montrons l'utilité tout en les dédramatisant. Nous planifions des signatures publiques en présence de l'architecte du projet. Il peut expliquer ses choix et répondre aux questions sur les usages et le rôle que chacun peut jouer dans son nouvel environnement. La richesse des discussions amorcent une dynamique souvent renforcée par la présence des enfants

car ils favorisent tout naturellement les rencontres. Alors, nous programmons aussi régulièrement des animations à même de fédérer toute la famille en mobilisant partenaires et/ou associations. L'idée est de mettre les habitants dans les meilleures conditions pour qu'ils avancent ensuite ensemble en totale autonomie.



ESPACES PARTAGÉS À TOUS LES ÉTAGES

Cosmopolis Villeurbanne La Soie

9 rue Willy Brandt

Des terrasses partagées de 20 m² ont été créées à tous les étages pour favoriser le vivre ensemble. Le mobilier dédié à ces espaces a été conçu lors d'ateliers animés par Atelier Emmaüs début septembre 2022. À découvrir ci-contre.



CHEZ MOI DEMAIN

Villefranche

Chez Moi Demain est un AMO/AMU spécialisé en habitats innovants. Ses principales missions dans le cadre de notre projet sur l'écoquartier Montplaisir à Villefranche-sur-Saône consistent à identifier les besoins de la collectivité sur son territoire, favoriser l'émergence du vivre-ensemble, recruter et accompagner les futurs habitants dans la co-conception des espaces partagés et lieux de vie du projet. Il s'agit là de donner la parole aux habitants pour qu'ils expriment leurs attentes, lesquelles sont souvent confrontées à la réalité des contraintes budgétaires,

environnementales, techniques... Pas de hiérarchie dans ce groupe mais un mode de fonctionnement encourageant l'expression. Une chercheuse a été

associée à la démarche pour analyser l'expérimentation et proposer des pistes d'amélioration qui permettront de rendre le processus reproductible.



MEZZO ALTO

Villeurbanne la Soie

Témoignage de Marine Simoes,
Fondatrice de Studio Blanche

Cette mission consiste à « activer » les espaces partagés intérieurs et extérieurs de la résidence en faisant dialoguer propriétaires et locataires, adultes et enfants. Après plusieurs ateliers d'idéation, les habitants prennent actuellement part à une série de chantiers participatifs afin de réaliser une partie du mobilier de la "Maison des projets". Cet espace partagé de 60 m², ouvert sur le cœur d'îlot, accueillera à terme différentes activités organisées



par les résidents ou des partenaires extérieurs. Un travail spécifique a été mené par l'association Chic de l'Archi ! Afin d'intégrer les plus jeunes dans ce processus de co-construction. L'association La Bri.C.C (la brigade de construction collective ») anime les chantiers participatifs.

Une inauguration festive du local est prévue à la rentrée 2023.



L'AUTRE TOIT LOT D : PARTICIP'ACTION

Le programme L'Autre Toit est situé au cœur de L'Autre Soie, un site unique mêlant habitations, salle de spectacle, un parc et de nombreux tiers-lieux. Situé à 5 minutes à pied du terminus du métro station la Soie, l'Autre Soie est constitué de 5 bâtiments qui abritent 290 logements en location, en accession sociale sécurisée, mais aussi un accueil mère-enfant, une résidence étudiante, etc.

Construit dans un respect de l'environnement très poussé, ce projet permet de faire la ville par la culture grâce à l'implication forte et coordonnée de quatre acteurs de l'habitat (Est Métropole Habitat, RHONE SAONE HABITAT, la Fondation Aralis et Alynéa) réunis au sein du GIE la Ville Autrement et un acteur

culturel, le CCO La Rayonne. Ensemble ils ont aménagé, dans l'intérêt général, ces 23 500 m² qui ouvriront leurs portes entre 2023 et 2026.



L'Autre Toit

Villeurbanne
Rue Alfred de musset

RHONE SAONE HABITAT a commercialisé les 50 logements de l'Autre Toit. Parmi eux, 20 ont été commercialisés en PSLA (Prêt Social Location-Accession) et 30 en accession sociale sécurisée avec des prix de vente encadré. Ces appartements, allant du T2 au T5, seront livrés début 2024. Tous disposeront d'espaces extérieurs généreux. Les propriétaires bénéficieront également de terrasses collectives, créatrices de lien social.

- Architectes : **Vurpas Architectes** et **Face A Architectes**
- **50 logements en accession sociale** dont 20 en PSLA
- Livraison prévisionnelle : **4^e trimestre 2023**



Pour favoriser le bien vivre ensemble, RHONE SAONE HABITAT organise des rencontres entre les futurs habitants et le CCO La Rayonne. Lors d'un premier temps de rencontre en décembre 2022, les habitants ont pu découvrir les acteurs du CCO, échanger avec les équipes de RHONE SAONE HABITAT et se retrouver entre futurs voisins de palier. Un second temps de rencontre a eu lieu en juin 2023. Cette fois-ci les habitants ont pu visiter la salle de spectacle du CCO, participer à la co-conception de l'animation des futurs tiers-lieux et donner leurs envies et attentes au sujet de la futur conciergerie de l'Autre Soie qui sera animé par le CCO.

Une résidence en harmonie avec son quartier

Témoignage Anne-Claire Belloir
Future propriétaire d'un T4 au cœur de L'Autre Toit à Villeurbanne

Nous avons choisi notre appartement après avoir comparé avec d'autres offres. Le secteur nous intéressait car ce n'est pas loin du métro et les tarifs proposés par RHONE SAONE HABITAT étaient plus avantageux que ceux proposés par d'autres promoteurs. L'agencement de l'appartement a été un plus. De même que le fait d'avoir un parc pour les enfants juste en bas. Autre atout, tous les appartements ont des petites terrasses et il y a une

grande terrasse collective dernier étage. Au début, nous serons accompagnés pour nous aider à nous approprier le lieu. Ensuite, ce sera à nous, les habitants, de décider ce que nous voulons y faire. Il y a d'ailleurs eu une première rencontre organisée par le CCO et RHONE SAONE HABITAT. On a pu se rencontrer entre futurs voisins et on était quelques-uns à être super motivés pour faire un jardin collectif sur la terrasse. Ce quartier va vraiment favoriser la mixité sociale. Il va y avoir plusieurs projets : une résidence étudiante, de l'habitat inclusif, de l'habitat

d'urgence, un atelier d'insertion... Cela peut faire un mélange magnifique si tout se passe comme prévu. Je trouve cela très intéressant de mélanger différents publics pour développer le vivre ensemble. Tout comme je trouve magnifique de favoriser l'accès à la culture grâce au CCO et de créer des ateliers autour de la nature et du jardinage juste en bas de chez nous.





L'équipe gestion immobilière

« Témoignage de Maxime Dumontet

Directeur de la Gestion Immobilière RHONE SAONE HABITAT



Les économies d'énergie sont plus que jamais une priorité en raison de la flambée des prix de l'énergie. Nous avons anticipé début 2022 une certaine hausse des marchés mais les augmentations ont été si brutales qu'il a fallu repenser notre fonctionnement.

Notre principal levier pour tenter d'amortir cette hausse étant le volume d'achat, nous avons décidé de réaliser des consultations en mutualisant au maximum l'ensemble des besoins en gestion par la Coopérative (Exploitation, Locatif et Syndic). En outre, toute l'équipe Syndic a effectué un gros travail pour l'obtention des boucliers tarifaires afin que nos résidences puissent en bénéficier le plus largement possible.

Nous avons communiqué auprès des conseils syndicaux

et des copropriétés, principalement pour les inciter à s'adapter avec nous à la nouvelle donne du marché énergétique.

Nous avons aussi démultiplié les actions en faveur des économies d'énergie. Par exemple, nous avons soutenu le plus possible certains travaux d'amélioration tel que le remplacement des ampoules classiques par des éclairages LED, les « gestes éco » et avons engagé très tôt, de nombreuses études d'optimisation énergétique des Résidences.

Cette conjoncture, totalement inédite, a demandé beaucoup d'implication et d'agilité de la part de l'ensemble des équipes de la gestion immobilière.

La proximité avec nos clients et la communication régulière sur l'évolution de la situation

ont également été les clefs de cette période.

Ces efforts sont emblématiques de ce que nous réalisons depuis plusieurs années pour être au plus près des attentes des copropriétaires et parfois au-delà de notre simple mission de Syndic ou de gestionnaire.

Nous n'avons qu'une idée en tête : innover pour favoriser le bien vivre ensemble. Cela se traduit, par exemple, par l'organisation d'une occupation transitoire de locaux vacants en attente de travaux, ou encore par l'organisation d'une signature collective des baux dans les locaux de la municipalité de la Résidence qui permet de sensibiliser les acquéreurs à leurs droits et devoirs et aux possibilités d'animer la vie des résidences... »

LA BATICOLIERE

Saint-Cyr-au-Mont-d'Or

Route de Saint-Romain / Chemin de Braizieux

- » Le programme est destiné au logement locatif social uniquement.
- » Architecte : **ADMINIMA**
- » Performance : RT 2012
- » **41 logements** répartis sur 2 bâtiments
 - Bâtiment E : 22 logements
 - Bâtiment F : 19 logements

La livraison des logements s'est effectuée en 2 tranches - entre fin 2022 et début 2023 - et a donné lieu à 2 Initiatives intéressantes : la signature collective des baux et la remise d'un calendrier des écogestes à l'occasion de cet événement.



Échanger pour rassembler



Témoignage
Ophélie Roux
Responsable
du service locatif
depuis novembre 2022

» **Signature collective**

À l'occasion de la livraison du bâtiment F de la Baticolier début 2023, nous avons organisé une signature collective des baux en présence de Monsieur Patrick Guillot, maire de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, de Monsieur Del Vecchio, adjoint Social, solidarité, emploi, insertion, logement social, santé et médical sur la commune, de Madame Dumetz, responsable du service social sur la commune et d'Arnaud Cécillon, notre Directeur Général.

Il s'agissait d'une première pour RHONE SAONE HABITAT. L'événement s'est organisé en 2 temps, la mairie a présenté la commune et ses services, et l'équipe du service locatif a pu détailler le contenu des baux. Nous avons pu attirer l'attention sur des points sensibles tels que la gestion des encombrants.

L'architecte du projet, Marine Morain (AD MINIMA), également conviée à l'événement, a expliqué ses choix et répondu aux nombreuses questions des habitants. Ensuite, un pot d'accueil a permis de favoriser les échanges entre futurs voisins.

Cette initiative a été très appréciée, en particulier par les résidents ravis d'avoir été écoutés... De bon augure pour la suite !

Calendrier des écogestes

Durant l'événement, nous avons fait un focus sur des écogestes applicables au quotidien et à la portée de tous. Cela correspond bien à notre volonté de prendre part aux efforts pour limiter nos impacts sur l'environnement. Dans le cadre de cette démarche nous avons remis aux habitants un calendrier des Écogestes présentant une bonne pratique à découvrir chaque mois, un document simple et pédagogique conçu par notre service communication.



ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LE CADRE D'UNE DIA

Saint-Didier-au-Mont-d'Or

33 avenue de la république

C'est une première pour RHONE SAONE HABITAT. Nous avons accepté d'accompagner la Métropole et la Ville dans un processus de préemption urbaine concernant un bien situé à Saint-Didier-au-Mont-d'Or en vue de créer des logements locatifs sociaux. Nous nous sommes ainsi engagés sur la durée via un bail emphytéotique de 55 ans pour la réhabilitation et la transformation d'une

maison ancienne en 6 logements sociaux : 2 PLUS et 4 PLAI. À l'issue du Bail, les logements seront restitués gratuitement à la Métropole de Lyon.

Ce montage a nécessité une prise d'engagement auprès des collectivités dans un délai très court qui n'a pas permis de mener en amont des études approfondies sur la qualité du bâti



Architecte : SAMBA

existant (structure, pollution...). RSH a ainsi fait le choix de se positionner sur un foncier dit « à risque » afin d'aider la commune de Saint-Didier-au-Mont-d'Or, aujourd'hui carencée, à développer d'urgence une offre de logements sociaux.

ONV ET...

L'opérateur national de vente (ONV) a été créé par Action Logement et est chargé d'acquérir des immeubles en bloc auprès des bailleurs sociaux et de procéder ensuite à la vente à l'unité, prioritairement, aux locataires occupants.

C'est un contrat gagnant/gagnant. Le bailleur dispose tout de suite du produit de la vente mais reste gestionnaire des logements en location jusqu'à leur vente effective aux particuliers.

Les objectifs de l'ONV :

- Faciliter l'acquisition, par les locataires, de leur logement social,
- Accélérer la constitution de fonds propres par les organismes de logement social pour financer la production de nouveaux logements

sociaux ou la rénovation de logements existants,

- Favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

Après la première vente, la résidence devient une copropriété à part entière. C'est dans ce cadre que RHONE SAONE HABITAT Syndic a remporté un appel d'offre nous désignant Syndic sur 4 sites (150 logements) à Tarare, Pont-Évêque, Lyon 7 et Lozanne.

MILLE ET UNE VIES HABITAT

1001 VIE HABITAT, présent sur une grande partie du territoire national a souhaité bénéficier des compétences de RHONE SAONE HABITAT Syndic à l'occasion de la vente HLM des logements de la Résidence Le Massenet, une résidence située à Villeurbanne. Désigné Syndic en cours d'année 2022 nous avons ainsi accompagné les nouveaux copropriétaires ainsi que le bailleur dans le déploiement de la copropriété au sein de la Résidence.



Le Massenet à Villeurbanne

Ces partenariats innovants reflètent bien l'agilité des bailleurs sociaux, leurs capacités à s'adapter aux nouvelles attentes. Ils montrent aussi la diversité des actions que nous pouvons construire ensemble.

MEMBRE ÉPANOUI D'UN CONSEIL SYNDICAL

Témoignage de Guillaume Habitant et membre du Conseil Syndical du Village Vertical à Villeurbanne

En 2017, j'ai acheté un T2. C'était ma première expérience en tant que

propriétaire. Lors de ma toute première assemblée générale, les autres habitants m'ont proposé d'être membre du conseil syndical. J'étais très frileux mais je me suis laissé convaincre. Finalement, le conseil syndical est bien loin de se résumer aux AG, et me voilà membre

depuis six ans maintenant. Cela s'est avéré être un excellent moyen de faire progressivement connaissance avec les autres habitants. Aujourd'hui connaître mes voisins, même superficiellement, m'apporte un sentiment de sécurité.

Dans l'ensemble, on peut compter les uns sur les autres ici. Je valorise beaucoup la communication et la transparence sur les sujets concernant la communauté. J'ai la conviction que cela forge la confiance. Le conseil syndical est un organe de représentation. Il faut être en mesure d'échanger en toute

confiance, avec n'importe quel habitant ayant besoin d'information, d'aide, ou ayant quelque chose à signaler. Il faut également un minimum de temps pour se consacrer aux différentes sollicitations.

Notre copropriété est un peu particulière car l'habitat participatif y est présent sans pour autant régir le fonctionnement de l'immeuble pris dans son ensemble. Mais on peut ressentir la politique d'ouverture du Village Vertical jusque dans son fonctionnement.



Macro lot C - Gratte-ciel à Villeurbanne
Architectes : PLAGES ARRIÈRE, HÉROS ARCHITECTURE, HARDEL LE BIHAN

Témoignage de Clément Guard

Responsable du service
développement RHONE SAONE
HABITAT



Si nous mettons autant l'accent sur les partenariats, c'est pour mieux répondre à la demande de mixité sociale des collectivités.

Travailler sur des opérations en co-maîtrise d'ouvrage nous permet de répondre aux appels d'offre en mutualisant nos compétences, de sélectionner les mêmes prestataires, d'élaborer un calendrier en commun, de répartir nos missions, et donc d'améliorer notre compétitivité grâce à des économies d'échelle...

A ce titre, notre partenariat avec le Groupe Gambetta est particulièrement intéressant. Ensemble, nous avons créé deux SCCV pour des opérations à Villeurbanne et à Caluire-et-Cuire. Notre

complémentarité nous a permis de diversifier notre offre. Ce type de rapprochement constitue donc un puissant levier sur lequel nous comptons pour nous ouvrir de nouvelles pistes de développement.

Par exemple, accéder à des projets plus grands, répondre à des besoins de logements plus diversifiés (libres, locatifs sociaux, en accession abordable, en BRS...), nous positionner sur plus d'opportunités foncières et immobilières, promouvoir et maintenir notre compétence en maîtrise d'ouvrage directe. RHONE SAONE HABITAT est membre du GIE La Ville Autrement qui propose un large panel de solutions sociales depuis l'hébergement d'urgence jusqu'à l'accession

sociale à la propriété. Nous sommes ainsi présents, directement ou indirectement, sur la plupart des champs du logement, et pouvons répondre aux attentes des élus quelle que soit la complexité des problématiques qu'ils rencontrent dans le parcours résidentiel de leurs administrés. Les collectivités apprécient la souplesse et l'agilité dont nous savons faire preuve dans la mise en œuvre de nos projets.

D'autant plus que nous restons une entreprise à taille humaine qui cultive la proximité. Ensemble, nous sommes donc plus forts mais surtout plus divers et plus proches.

MAISON PLURI'ELLES : UN ESPACE SINGULIER

Lyon Croix-Rousse

69 rue de Cuire

Le CHRS Point Nuit Maison Pluri'elles accueille des femmes en situation de précarité particulièrement vulnérables. 3 ans de travaux de réhabilitation ont permis de le revitaliser. Il peut désormais recevoir jusqu'à 38 résidentes en chambres individuelles ou partagées à 2. Sont mis également à leur disposition : une cuisine semi-professionnelle, lieu de partage de repas et de formation professionnelle, plusieurs espaces collectifs et un jardin partagé. L'association ALYNEA, spécialisée dans l'hébergement et accompagnement des personnes vulnérables, est en charge de l'exploitation du CHRS alors que RHONE SAONE HABITAT a assuré la maîtrise d'ouvrage du projet de réhabilitation.



INNAUGURATION

Le 30 septembre 2022, l'inauguration des nouveaux locaux du CHRS a eu lieu en présence, notamment, de Grégory Doucet, Maire de Lyon, Philippe Imbert, Président d'Alynea, Philippe Brosset, Président du GIE La Ville Autrement, Arnaud Cécillon, Directeur Général de RHONE SAONE HABITAT et Laurent Willeman, Directeur adjoint à la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)



MIREIO

Villeurbanne - 21, route de Genas

- > 31 logements en accession sociale et 10 logements locatifs sociaux
- > Prix de vente moyen des logements : 225 000 € TTC en TVA à 5,5 % garage compris
- > Architecte : **INSOLITES ARCHITECTURES**

MIREIO s'articule autour de 3 petits bâtiments dont la conception a été pensée pour optimiser le confort de vie des habitants (appartements traversants, terrasses, qualité des matériaux, etc). C'est d'ailleurs ce qui fait le bonheur de la propriétaire d'un T4 au 5^e et dernier étage : « J'ai l'impression d'être en location de vacances et que je vais devoir partir, mais non je peux rester »



INAUGURATION

Le 26 octobre, la première adjointe au maire de Villeurbanne, Agnès Thouvenot, inaugure la résidence Mireio en présence de Cédric Van Styvendael, Maire de la ville de Villeurbanne et Président d'Est Métropole Habitat, Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville, Philippe Brosset, Président du GIE La Ville Autrement et de Rhône Saône Habitat, Céline Reynaud, Directrice Générale d'Est Métropole Habitat, Arnaud Cécillon Directeur Général de RHONE SAONE HABITAT, et des habitants.

PLUS DE MIXITÉ AVEC LES SCCV

Une société civile de construction vente (SCCV) est un regroupement d'opérateurs ayant pour objectif de construire et vendre un bien immobilier. C'est dans cette perspective que le groupe Gambetta, promoteur coopératif en accession à la propriété, a approché RHONE SAONE HABITAT. Ensemble, nous avons pu partager nos spécificités, mutualiser nos compétences et nos moyens en créant deux SCCV, une par projet. Ce dispositif, par son agilité, nous a aussi permis d'élargir notre champ d'actions et d'expérimenter de nouveaux montages. Ainsi, deux projets associant accession libre, accession sociale (BRS) et locatif social, ont vu le jour en 2022. Deux projets qui contribueront à répondre aux attentes de mixité sociale sur le territoire de deux collectivités de la métropole : Caluire-et-Cuire et Villeurbanne.



L'Aparte à Villeurbanne côté rue



L'Aparte à Villeurbanne côté jardin

L'Aparte à Villeurbanne

12, rue d'Alsace

La résidence comprend 22 logements répartis dans un immeuble collectif et 3 petites maisons situés en centre-ville dans le quartier République :

- 16 logements en accession libre
- 6 logements en BRS
- Livraison prévue fin 2025
- Architecte : **ATELIER 127**

Le Panorama à Caluire-et-Cuire

115 route de Strasbourg

Cette résidence est composée de 2 bâtiments construits sur un terrain en pente offrant une vue dégagée au Sud-Est. Elle comprend 33 logements et 1 local commercial en rez-de-chaussée :

- 18 logements en accession libre
- 5 logements en BRS
- 10 logements locatifs sociaux qui seront acquis en VEFA par RHONE SAONE HABITAT qui en assurera la gestion.
- Livraison prévue fin 2025
- Architecte : **ATELIER THIERRY ROCHE**



MÂCHON DES ENTREPRISES

Tisser des liens durables



**Témoignage de
Jean-François
Gabriel, Responsable
Promotion
Immobilière RHONE
SAONE HABITAT**

Début novembre 2022, nous avons invité les entreprises

avec lesquelles nous avons l'habitude de travailler à un grand mâchon pour leur présenter nos futurs projets dans une ambiance conviviale. Une façon originale de leur montrer que nous restons concentrés sur notre mission et continuons de soutenir l'activité. Partant du principe que c'est toujours plus facile de travailler avec des personnes avec

lesquelles on s'entend bien, nous nous sommes efforcés depuis 25 ans de tisser des liens de confiance avec nos interlocuteurs. Cela se traduit d'ailleurs dans notre fonctionnement. Par exemple, nous respectons toujours la parole donnée. Nous respectons également les délais de paiement. Respecter ses engagements, c'est la base d'une relation réussie. Et ça marche dans les 2 sens. Grâce à cette proximité, nous connaissons bien les savoir-faire de nos partenaires : c'est un atout pour les challenger. Ce mâchon nous a aussi permis de renouer avec une tradition lyonnaise qui tend à se perdre. Mais qui ne demande qu'à renaître puisqu'il a connu un vrai succès. 80 entreprises ont répondu présent... Nous les en remercions vivement.



UN MÂCHON POUR MIEUX BÂTIR

Cet événement nous a donné l'occasion de présenter nos futurs projets et de proposer aux entreprises de nombreuses opportunités :

- Les projets les plus modestes comme la résidence Feelwood à Saint-Cyr-au-Mont-d'or,
- Les projets de taille intermédiaire comme la résidence en projet à Chaponost,
- Les projets les plus importants comme les 250 logements des Gratte-ciel à Villeurbanne.



ICONIC

Villeurbanne

Rue Edouard Aynard

12 logements commercialisés en accession sécurisée (PSLA) dans une copropriété construite par COGEDIM comprenant au total 147 logements.

- Bâtiment Basse Consommation (RT 2012)
- Commerces et bureaux en RDC
- Local vélos
- Architecte : **PETITDIDIERPRIoux** ARCHITECTE



**Témoignage de
Vincent Malfère,
Directeur Général
de la SEM SERL**

Le Groupe SERL a pour raison d'être d'aménager et construire un cadre de vie de qualité avec les habitants, les usagers et les parties prenantes des projets pour soutenir les transitions écologiques, sociales et économiques de nos territoires.

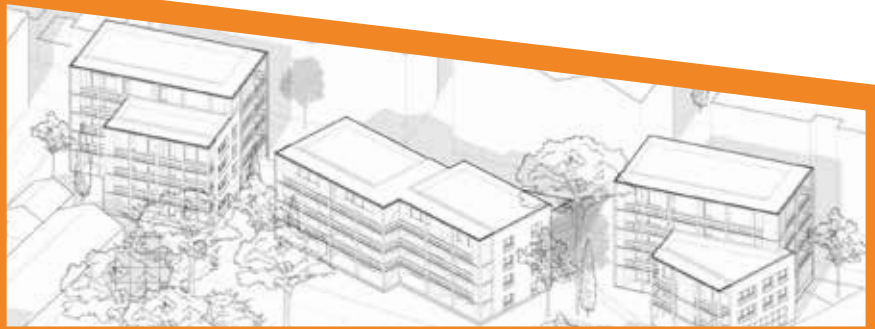
Regroupant deux sociétés, la SEM SERL et la SPL MÉLAC, il propose différents modes d'interventions (mise en concurrence, régime du « in house », investissement sur fonds propres) pour apporter une ingénierie performante et de proximité.

Le Groupe SERL développe une offre élargie et sur mesure à l'échelle métropolitaine lyonnaise et au-delà, de la région Auvergne-Rhône-Alpes, sur son cœur de métier (aménagement, construction), via la filiale SERL Immo (investissement, portage et gestion de biens immobiliers), via la filiale SERL Énergies (énergies renouvelables), en appui à la reconversion ou la valorisation de foncier ou de biens immobiliers, en programmation architecturale.

Appliquée à ses différents métiers, il poursuit une démarche d'innovation structurée par et pour les projets, proposant de nouvelles approches pour renforcer la durabilité, l'inclusion et l'efficacité des opérations.

À cet égard, RHONE SAONE HABITAT et le Groupe SERL ont su nouer de longue date un partenariat solide et fructueux au bénéfice de nos projets communs. RHONE SAONE HABITAT développe régulièrement des programmes immobiliers sur les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain portées par le Groupe SERL en proposant aux familles des logements abordables adaptés à tous, que ce soit en accession ou en location, en cohérence avec les ambitions portées par l'aménageur et les collectivités.

Face aux nouveaux enjeux des territoires, cette collaboration permet notamment de nourrir une réflexion en matière d'urbanisme favorable à la qualité de vie et à l'environnement. Il s'agit en particulier de penser des constructions qui s'adaptent aux évolutions climatiques, favorisent le vivre ensemble, tout en proposant des logements confortables, performants et abordables.



Écoquartier Montplaisir - Ilot L

Villefranche-sur-Saône

L'aménagement de l'écoquartier Montplaisir à Villefranche-sur-Saône se développe. RHONE SAONE HABITAT, par son ADN et sa capacité à innover, a été choisi par la Ville et la SERL pour développer un programme ambitieux et exemplaire d'une cinquantaine de logements en accession sociale dont une quinzaine dédié à l'habitat participatif (cf. p. 14). Lauréat de l'AMI « engagés pour la qualité du logement de demain », ce projet unique a réuni plusieurs acteurs reconnus : RHONE SAONE HABITAT en tant que MOA, Dumétier Design, architecte paysagiste, Chez Moi Demain, AMO/AMU en charge du groupe d'habitants et Social Transfert, spécialisé dans la recherche. L'objectif est de réussir à faire émerger un nouveau processus reproductible, impliquant des habitants aux degrés d'engagements différents, dès la phase conception, dans l'optique d'ancrer le vivre ensemble à l'échelle de l'îlot, du quartier et de la Ville.



Gratte-ciel

Villeurbanne

- 89 logements en BRS
- 136 logements locatifs réalisés en VEFA pour Est Métropole Habitat
- 4 000 m² de commerces pour SVU
- Une crèche de 40 berceaux
- Architectes : **PLAGES ARRIERE, HEROS ARCHITECTURE, HARDEL LE BIHAN**

La SERL, désignée par la Métropole de Lyon comme aménageur de la ZAC Gratte-Ciel Centre-Ville, a confié la maîtrise d'ouvrage du Macro lot C à RHONE SAONE HABITAT associée au GIE La Ville Autrement.

Bron Terrailon

Bron

- 40 logements en accession sécurisée TVA 5,5% dans un projet de renouvellement urbain comprenant plusieurs îlots d'environ 500 logements sur 6 hectares
- Lancement commercial : **juin 2023**
- Architecte : **SATHY**





FeelWood : construction en surélévation

Témoignage de Valérie Martos Libon

Manager de projets
RHONE SAONE HABITAT



Le développement durable est au cœur de notre action depuis longtemps. Mais en 2022, avec la RE2020, de nouvelles règles nous imposent d'aller plus loin. L'impact carbone doit désormais être pris en compte sur la totalité du cycle de la construction : depuis la production des matériaux jusqu'à la déconstruction et au recyclage du bâtiment. Cette évolution, même si nous l'avons anticipée, modifie nos habitudes. Nous devons inventer de nouvelles façons de travailler. Il nous faut plus d'agilité pour traiter les projets dans toute leur complexité mais aussi pour essayer de dépasser les critères imposés par la législation.

Nous avons identifié des axes prioritaires :

- Sensibiliser nos équipes. En 2022 et 2023, dans le cadre de notre démarche stratégique, des ateliers animés par Gomette (Maîtrise d'usage), Tribu et Milieu Studio (BE spécialisés conception écoresponsable) leur ont été proposés.
- Acculturer également les locataires, les propriétaires et les acquéreurs,
- Fluidifier les acquis de l'expérience en interne car chaque nouveau projet est un prototype dont nous pouvons tirer des bonnes pratiques,
- Augmenter nos exigences sur la maîtrise de l'énergie,

- Trouver des solutions constructives performantes, comme, par exemple, la surélévation qui permet d'optimiser le recyclage foncier,
- Développer l'utilisation des matériaux biosourcés comme, par exemple, le bois qui capte le carbone et possède de nombreuses qualités : légèreté, pérennité, recyclabilité...
- Sensibiliser les élus aux bénéfices attendus pour obtenir leur soutien y compris sur le plan financier...

L'ENTRACTE

Éco-quartier Saint-Fons



Témoignage
Christophe Boyadjian
Architecte ATELIER
DE VILLE EN VILLE

L'Entracte, annonce les ambitions de la transformation

de Carnot/Parmentier en modifiant l'échelle des résidences, leurs rapports à l'espace public et la réalisation d'espaces collectifs généreux... La résidence bénéficie à la fois des nouveaux espaces et équipements publics (square, promenade, école, gymnase) et d'un vaste jardin intérieur réservé aux habitants de l'îlot... En référence



au patrimoine architectural du centre-ville, nous avons retenu, les largeurs restreintes des volumes, les dimensions et la qualité des fenêtres, de grandes ouvertures en menuiserie en bois protégées par des stores orientables.

L'Entracte c'est :

Dans le prolongement du centre-ville commerçant de Saint-Fons, l'Entracte s'inscrit dans le projet de l'écoquartier Carnot Parmentier de révéler d'ici 2030 une ville plus belle, plus verte et plus douce.

- Architecte : **ATELIER DE VILLE EN VILLE**
- 58 logements en accession sociale sécurisée
- Prix de vente moyen des logements : 220 000 € TTC TVA à 5,5% (garage compris)



COURS GAMBETTA

Lyon 7

30 Cours Gambetta

- Architecte : **ATELIER BALAY**
- Projet neuf de 8 logements en accession abordable
- Immeuble existant de 9 logements en gestion locative, dont RSH est syndic
- Démarrage des travaux : 2024

Le projet du cours Gambetta est emblématique car il nécessite une approche agile. Aussi bien dans la genèse du projet que dans la gestion à venir des lieux. Nous avons acheté cet immeuble en 2020. Il est alors composé d'un grand local commercial, d'un immeuble locatif en bord de cour et d'un hôtel (copropriétaire). Après le départ de son occupant, nous avons décidé de démolir le local commercial et de construire un petit immeuble de 8 logements en accession abordable sur l'emplacement libéré. L'objectif est de réaliser une construction bois avec des panneaux préfabriqués en usine. Avantages : des critères de performance environnementale de haut niveau, la réduction des nuisances et la rapidité.

LE 101

Lyon 8

101 rue Bataille

La surélévation est aussi un nouveau levier pour le logement dans la Métropole de Lyon. Elle permet de profiter d'un foncier aérien disponible et gratuit. La réhabilitation du 101 est donc une opération exemplaire sur le plan environnemental non seulement en optimisant son emprise au sol mais aussi en limitant son impact carbone grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et à une haute performance thermique.



Architecte : **ARCHIMIX**



RHONE SAONE HABITAT

Pôle Coopératif Woopa
10 avenue des Canuts
CS 10036
69517 VAULX-EN-VELIN CEDEX
04 26 59 05 05
www.rhonesaonehabitat.fr