

La coopérative d'habitants : une 3^{ème} voie pour le logement

L'exemple du Village Vertical à Villeurbanne

1

Maitrise d'ouvrage :

Le Village vertical
coopérative d'habitants



RHONE SAONE
HABITAT

Accompagnateur coopérative d'habitants:



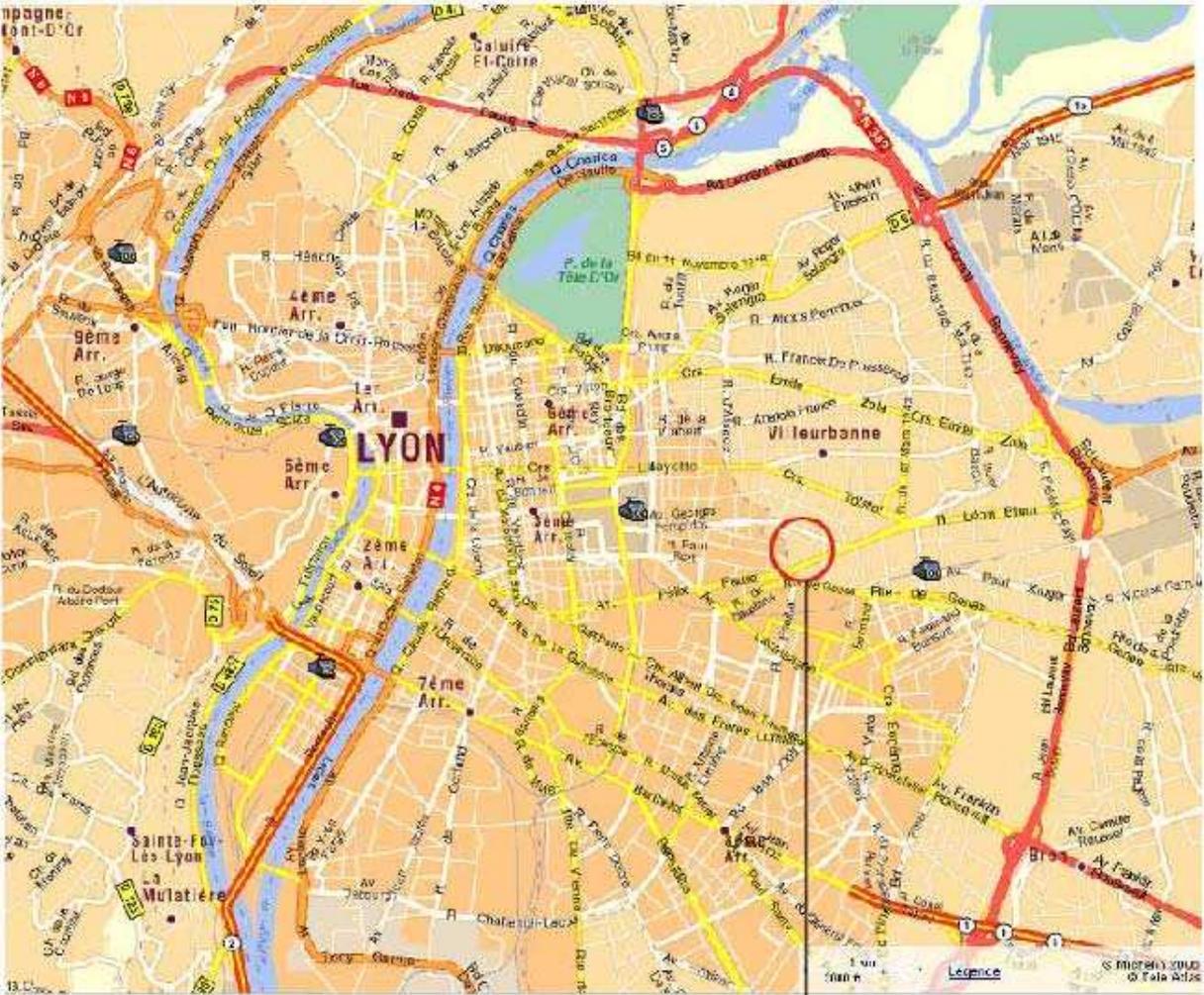
Sommaire

2

- Un projet au long cours : 2005 - 2012
- Présentation des plans
- Présentation du projet
- La démarche du Village Vertical
- Le rôle d'Habicoop
- Le rôle du bailleur social : RHONE SAONE HABITAT

Plan de situation

3

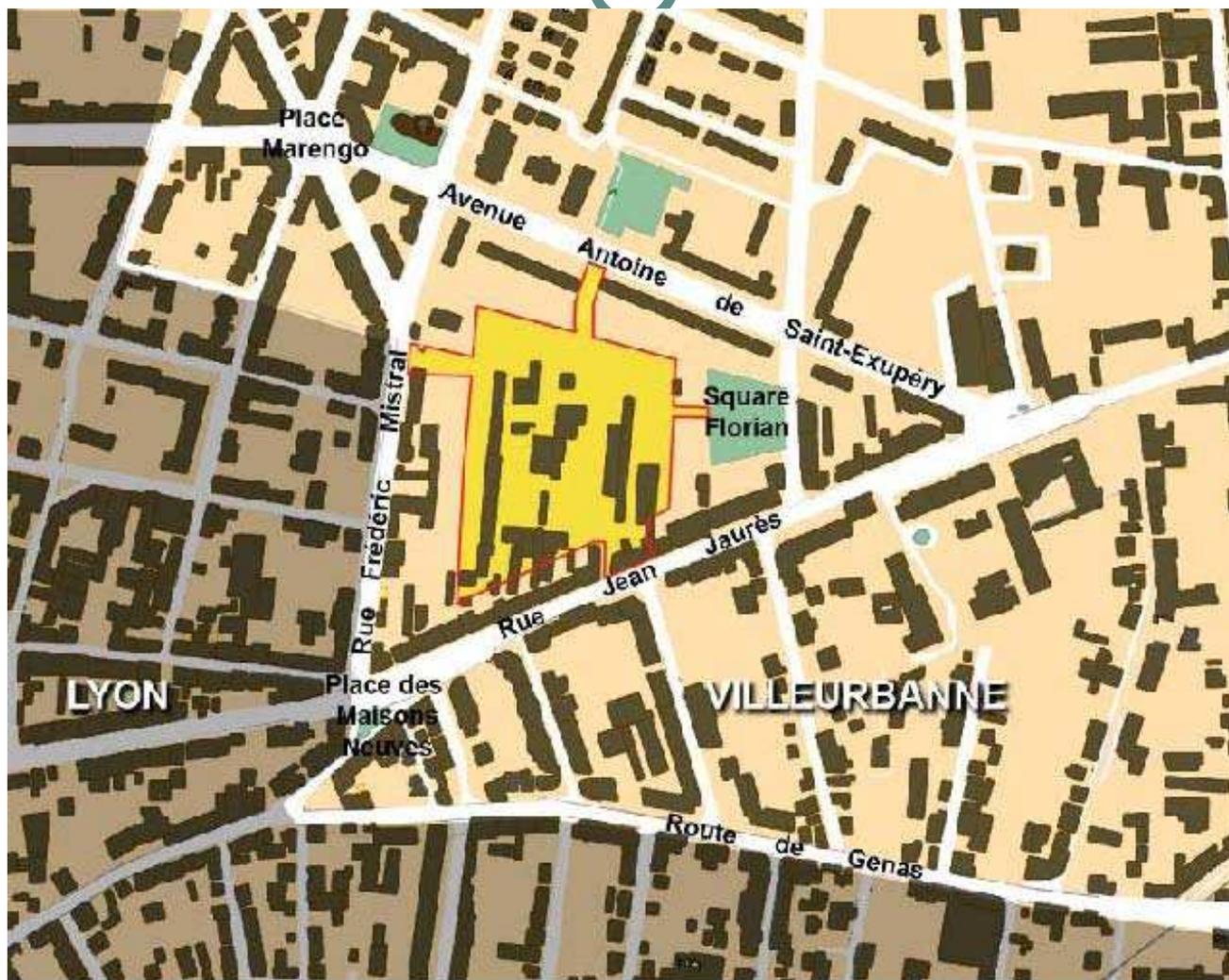


Plan de Situation

Les Maisons Neuves

Plan de quartier

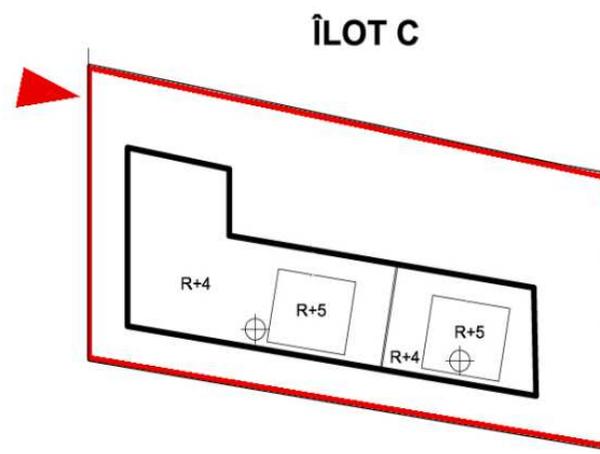
4



Plan de quartier

Plan de la ZAC des Maisons Neuves

5



la ZAC des Maisons Neuves en chiffres

6

3 hectares de terrain :

- 11.400 m² d'espace publics (38 %)
- 11.500 m² de voirie (38%)
- 7.500 m² de terrains pour les logements (24%)

31.610 m² de SHON soit environ 400 logements sont prévus pour la ZAC :

- 5.690 m² pour le locatif social ~77 logements
- 5.057 m² pour l'accèsion sociale ~63 logements
- 20.862 m² pour l'accèsion libre ~260 logements

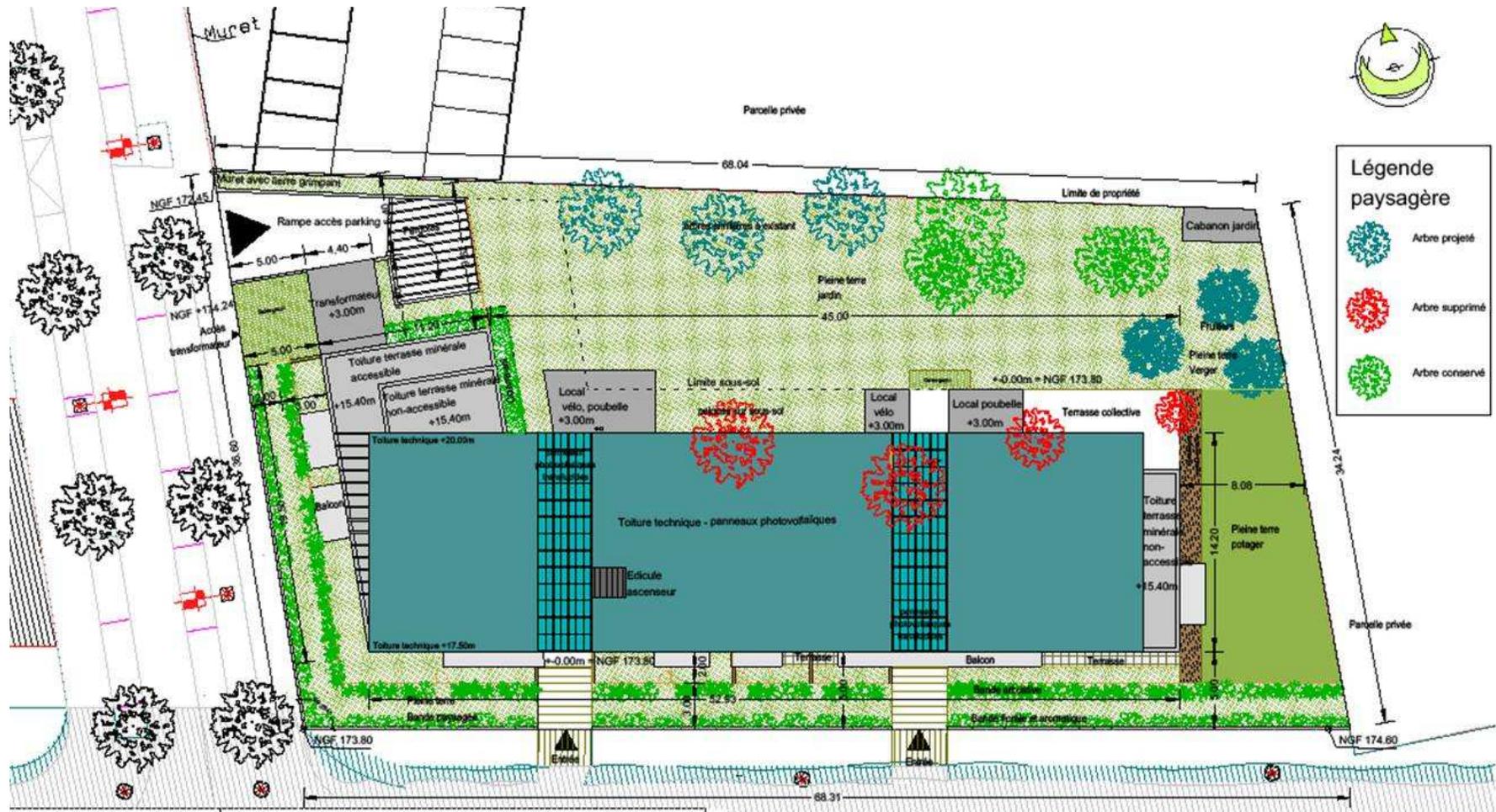
Plan masse

7



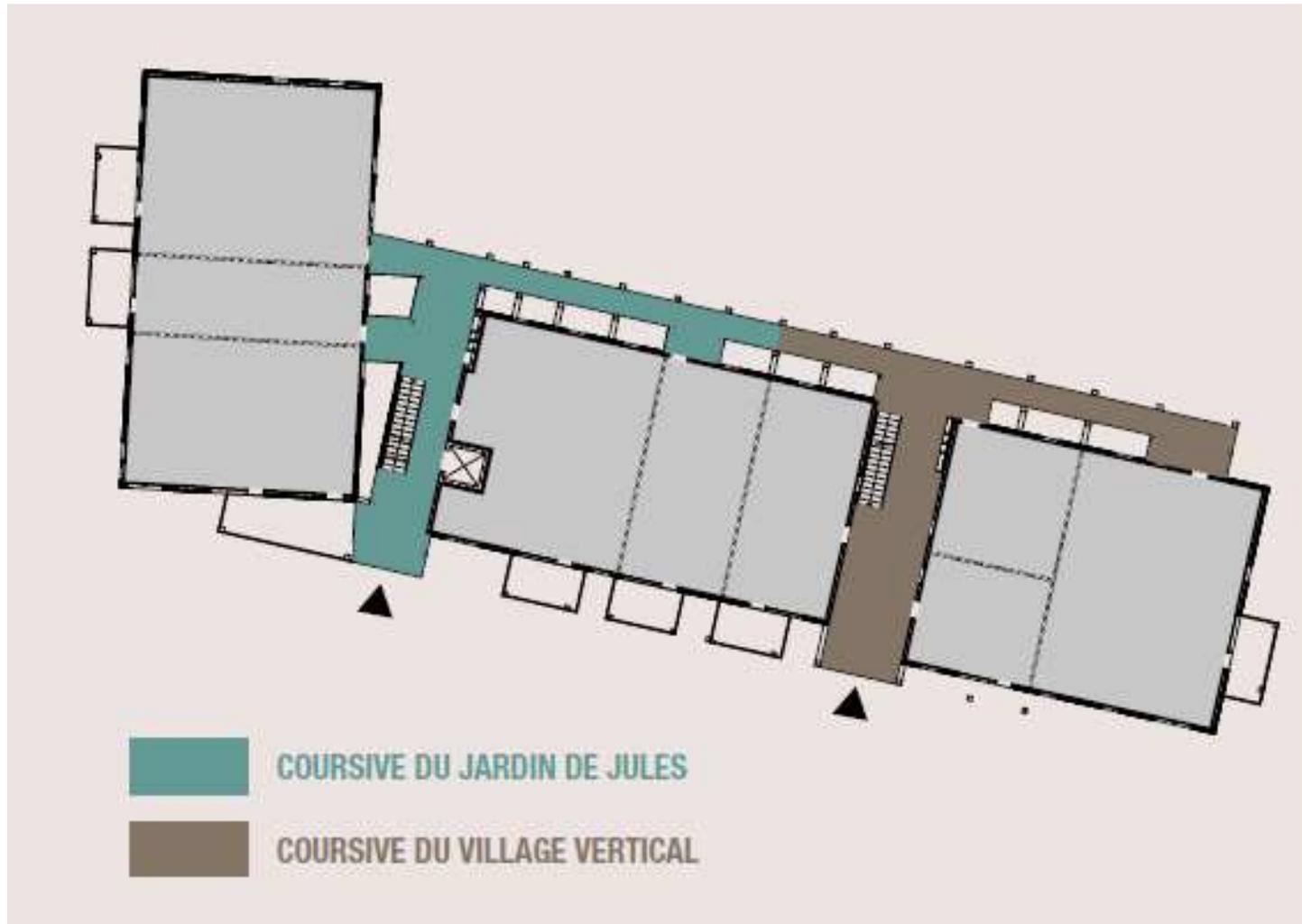
Légende paysagère

-  Arbre projeté
-  Arbre supprimé
-  Arbre conservé



Plan d'étage

8



Présentation du projet

9

R+4+attique

1 niveau de sous sol

2 allées

24 logements en accession sociale

1.707 m² SHAB 2.078 m² SHON

14 logements pour la coopérative d'habitants

dont 10 logements Village Vertical (PLS)

et 4 logements PLA-I résidence sociale

1.013 m² SHAB 1.360 m² SHON

100 m² espaces communs + chambres d'amis

Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

10

2005 - du groupe informel (*4 jeunes couples*)
à la création de l'association (*2 familles*)

2010 - création de la coopérative (*10 familles*)

2012 - installation des **14 familles**

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

11

Nos valeurs

habitat à taille humaine

respect des espaces privés

entraide – convivialité

construction écologique

laboratoire d'écologie urbaine

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

12

Nos objectifs

habitat groupé urbain

propriété collective

gestion démocratique

refus de la spéculation

logement social et très social

Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

13

Les ingrédients

- 1- un terrain**
- 2 - des constructeurs**
- 3 - des concepteurs**
- 4 - un partenaire social**
- 5 - un montage juridique**
- 6 - un montage financier**

Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

14

1 - un terrain

**Ville de Villeurbanne
Grand Lyon
OPAC du Rhône**

ZAC des Maisons-Neuves

**parcelle pour 38 logements
adaptée à la construction
bioclimatique**

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

15

2 - des constructeurs

Le co-maître d'ouvrage

**RHONE SAONE HABITAT
coopérative HLM**

**un seul bâtiment comprenant
une coopérative d'habitants
de 14 logements
+
24 logements en
accession sociale**

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

16

3 - des concepteurs

La maîtrise d'œuvre

Agences d'architecture

Arbor&Sens + Detry-Lévy

Bâtiment BBC (tendant à l'énergie positive)

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

17

4 - un partenaire social

AILOJ

Association d'aide au logement des jeunes

**4 logements très sociaux
PLA-I – résidence sociale**

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

18

5 - un montage juridique

Habicoop

**choisit le Village Vertical
comme projet pilote**

montage du statut juridique

aides sur le montage financier

conseils techniques

Le Village Vertical : la première coopérative
d'habitants

19

6 - un montage financier

recherche

**d'une aide au portage financier via le bailleur
social**

d'un partenaire bancaire audacieux

d'un garant de l'emprunt PLS

**de subventions publiques
(Grand Lyon, Région)**



HABICOOP

Promotion et accompagnement des
Coopératives d'habitants

20

MISSIONS :

- 1/ Partir des souhaits des coopérateurs
- 2/ Trouver une traduction juridique et financière adaptée
- 3/ Trouver des partenaires pour un montage adéquat

Société anonyme coopérative d'HLM

construit depuis 60 ans sur la région lyonnaise

2 domaines d'activités :

La promotion immobilière :

- **construction /vente : 100 logements en accession sociale par an**
- **patrimoine social : 25 logements locatifs par an**

La gestion immobilière :

- **syndic de copropriété : 3.200 lots principaux**
- **gestion locative : 300 logements (dont 100 en patrimoine)**

30 salariés

14 M€ de Fonds Propres

25 M€ de chiffre d'affaires en 2010

Pourquoi soutenir les Coopératives d'habitants ...

➤ **l'originalité du projet :**

la démarche partenariale

la cohésion d'un groupe de familles volontaristes

la volonté d'innovation

la force de conviction

➤ **l'exemplarité de la démarche :**

le soutien des collectivités locales

la co-maîtrise d'ouvrage et l'apprentissage

le risque d'opérateur maîtrisé par la coopérative HLM

la garantie financière et la contre-garantie des emprunts

Un travail partenarial depuis 4 ans avec le Village Vertical....

Une méthode de travail atypique :

- **des réunions plus régulières entre les 2 maîtres d'ouvrage et les architectes**
- **un permis de construire signé en co-titularité**
- **un engagement foncier unique, avec faculté de substitution**
- **une convention régissant les obligations de chaque partenaire : maîtrise d'ouvrage déléguée, avance de trésorerie**

un développement alternatif et reproductible pour les collectivités locales :

- **Sécurisation du montage pour l'aménageur et les collectivités :
en cas de défaillance de la coopérative d'habitants,
RHONE SAONE HABITAT peut proposer une reprise totale de
l'opération (logements sociaux ou accession sociale)**
- **Un bailleur social partenaire de la coopérative d'habitants :
gestion des agréments en locatif très social
convention tripartite pour la garantie des emprunts
engagement financier dès la signature de la promesse d'achat**

Approche financière

25

➤ Terrain :

- 210 € / m² SHON
- Aide Grand Lyon 50 € / m² SHON pour PLS

➤ Construction :

- Objectif 1.400 € HT / m² SHAB

➤ Maîtrise d'œuvre :

- 9,5 % travaux

➤ Budget global HT :

- 6 M€

Les clés de la réussite du projet

26

➤ **le facteur temps :**

- **le temps nécessaire pour l'apprentissage du métier de « promoteur » par la coopérative d'habitants**
- **le temps de la décision collective**
- **le temps de la réalisation ... jusqu'à la livraison**

➤ **le facteur technique :**

- **les contraintes budgétaires et le nécessaire arbitrage**
- **les incertitudes : financière, photovoltaïque, écologique**

➤ **le facteur confiance :**

- **la volonté d'aboutir ensemble et la valeur d'exemple**
- **La capacité à décider rapidement et en synergie**

Choix architecte	avril 2009	
Dépôt PC	juillet 2010	
Obtention PC	octobre 2010	
Signature promesse terrain		décembre 2010
Lancement commercialisation		décembre 2010
Consultation des entreprises		mars 2011
Signature achat terrain		avril 2011
OS prévisionnel		mai 2011
Livraison		1 ^{er} sem. 2013