

Opération mixte Rhône-Saône Habitat

ANALYSE

ENTRETIENS REALISES : Benoît Tracol ,DG Rhône Saône Habitat

Opération 1 : Vaulx en Velin

PRESENTATION

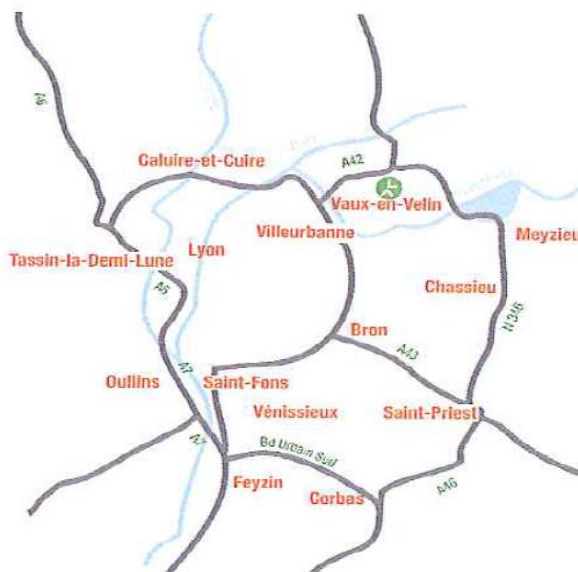
Rhône Saône Habitat (RSH), coopérative Hlm, a répondu en Juillet 2005 à un concours d'aménagement à Vaulx en Velin, en banlieue lyonnaise, organisé par le Grand Lyon, en partenariat avec 2 promoteurs immobiliers privés Bouwfonds Marignan et Copra Rhône Alpes.

Il s'agit d'un nouveau quartier au sein du Grand Projet de Ville de Vaulx en Velin, de près de 22 000 m² de terrain, où immobilier résidentiel, tertiaire et commerces doivent trouver place pour répondre aux attentes des Elus et des futurs habitants.

La SARL constituée par Rhône Saône Habitat, Bouwfonds Marignan et Copra Rhône Alpes s'est portée acquéreur de l'ensemble du tènement dont la moitié était propriété du Grand Lyon et l'autre moitié propriété d'une entreprise privée (concession automobile)

7 lots ont été organisés :

- Lot A dédié à l'immobilier d'entreprises, bureaux et commerces, vendu à GR projet
- Lot B, dédié au locatif social vendu à Villeurbanne Est Habitat, OPH Hlm
- Lot C, dédié à l'accession sociale à la propriété, vendu à RSH
- Lot D dédié à l'accession libre, vendu à Bouwfonds Marignan
- Lot E dédié au locatif social, vendu à la SA Hlm Erilia
- Lot F dédié au locatif social et à l'accession libre, réalisé en copromotion par les 3 opérateurs
- Lot G dédié à l'accession libre, vendu à Copra Rhône-Alpes



Au total, ce sont 348 logements qui ont été réalisés sur cette emprise foncière :

- **118 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**
- 56 logements en accession sociale à la propriété
- 174 logements en accession libre

Le foncier a été cédé au prix de 165 €/m² SHON à chaque opérateur.

Un parc public a été rétrocédé à la ville de Vaux en Velin et deux voiries ont été rétrocédées au Grand Lyon.

INTERET

La constitution de la SARL Ilot Valdo par 3 opérateurs a permis une grande souplesse pour acquérir et aménager le tènement foncier

La décision de création de cette société a été prise par les 3 opérateurs pour acquérir la partie du foncier qui était propriété de l'entreprise privée. La « force de frappe » de cette société qui réunissait un promoteur national et deux opérateurs locaux a eu un impact dans la négociation de l'acquisition du terrain.

Le concours a été ensuite remporté par le groupement, sur la base du projet élaboré sur l'emprise foncière globale.

Bouwfonds Marignan, majoritaire avec 34% des parts de la SARL, en est le gérant



Ce montage a permis également d'envisager la copromotion du dernier ilot F par la SARL Ilot Valdo.

Les 3 promoteurs se sont répartis les taches suivantes :

- Bouwfonds Marignan a assuré la partie comptable et financière
- Copra Rhône-Alpes a assuré la commercialisation des 68 logements
- RSH a réalisé la conduite d'opération et la gestion technique

LIMITES

Cette société constituée entre les 3 opérateurs pour mener ce projet d'envergure à Vaulx en Velin revêt la forme la plus intégrée que constitue ce partenariat institutionnel ; la création de cette nouvelle structure nécessite un certain formalisme juridique ; de plus, il est prévu qu'à la fin de l'opération, cette société soit dissoute et que son boni soit réparti entre les trois associés.



OPERATEUR

Rhône Saône Habitat (RSH) est une société coopérative Hlm créée il y a plus de 60 ans à Lyon.

Son cœur de métier est l'accèsion sociale à la propriété : elle développe une offre de produits neufs d'environ 150 logements par an qu'elle commercialise ensuite à des ménages sous plafonds de ressources dans les secteurs attractifs de l'agglomération lyonnaise.

En 2013, elle gère un parc locatif d'une centaine de logements ; 30 nouveaux logements locatifs sociaux sont financés chaque année, en complément de programmes en accession sociale afin de répondre aux attentes des élus rhodaniens.

Elle développe également une activité de gestionnaire de copropriété. Environ 3 300 lots de syndic sont gérés.

Une trentaine de collaborateurs sont présents au sein de la structure pour développer l'ensemble de ces métiers, au bénéfice des habitants.

Pour atteindre ses objectifs stratégiques de production, RSH développe des coopérations/partenariats avec des opérateurs publics et privés. Ces coopérations s'inscrivent dans la durée (exemple du GIE Est Habitat avec Villeurbanne Est Habitat) ou sont parfois créées à l'occasion d'une opération particulière (Constitution de SARL avec d'autres opérateurs).