



La Canopée

un projet d'habitat participatif et coopératif

Lot 8 – Les Girondins – Lyon 7^{ème}

Janvier 2025

QUARTIER DES GIRONDINS





Collectivités

PARTENAIRES



Aménageur



Organisme de Foncier Solidaire (BRS)



Bailleur Social – Constructeur (Ilot 8)



Coopérative d'habitation / habitants



L'habitat participatif

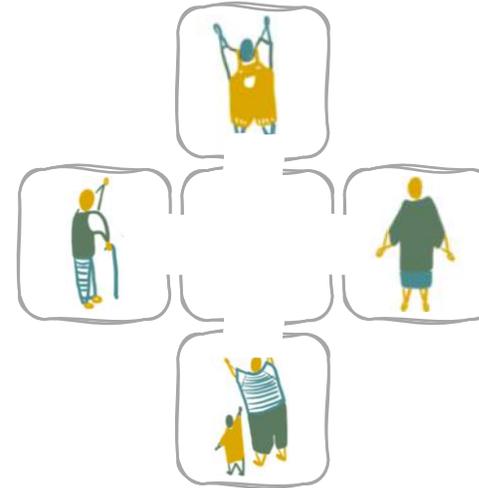
Quézaco ?



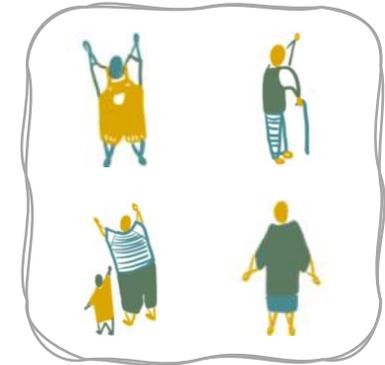
Habitat individuel



Copropriété



Habitat
participatif



Communauté

Reconnaissance de l'habitat participatif depuis 2014 avec la loi ALUR

- participation des citoyens à **la définition, à la conception et à la gestion de leurs logements**
- mutualisation d'**espaces et de services**
- logique de **partage** et de **solidarité** entre habitants

Notre groupe



*Un village ouvert
d'habitant.e.s engagé.e.s
et solidaires*

NOTRE RAISON
D'ÊTRE

NOS VALEURS

- ❑ **Solidarité et entraide** (générationnelle, sociale, culturelle)
- ❑ **Convivialité**
- ❑ **Écologie**
- ❑ **Respect, humilité, simplicité**
- ❑ **Bienveillance, authenticité** (écoute, disponibilité, tolérance/singularité)
- ❑ **Curiosité, transmission**

NOTRE PROJET SOCIAL

(en cours de définition)

- ❑ **Mixité sociale**
- ❑ **Mixité générationnelle**
- ❑ **Inclusion** (Primo-arrivants, Senior, handicap, famille monoparentale,...)
- ❑ **Durabilité et Ecologie**
- ❑ **Ouverture sur le quartier**
- ❑

NOTRE ORGANISATION

en gouvernance partagée



Les commissions
élaborent des
propositions



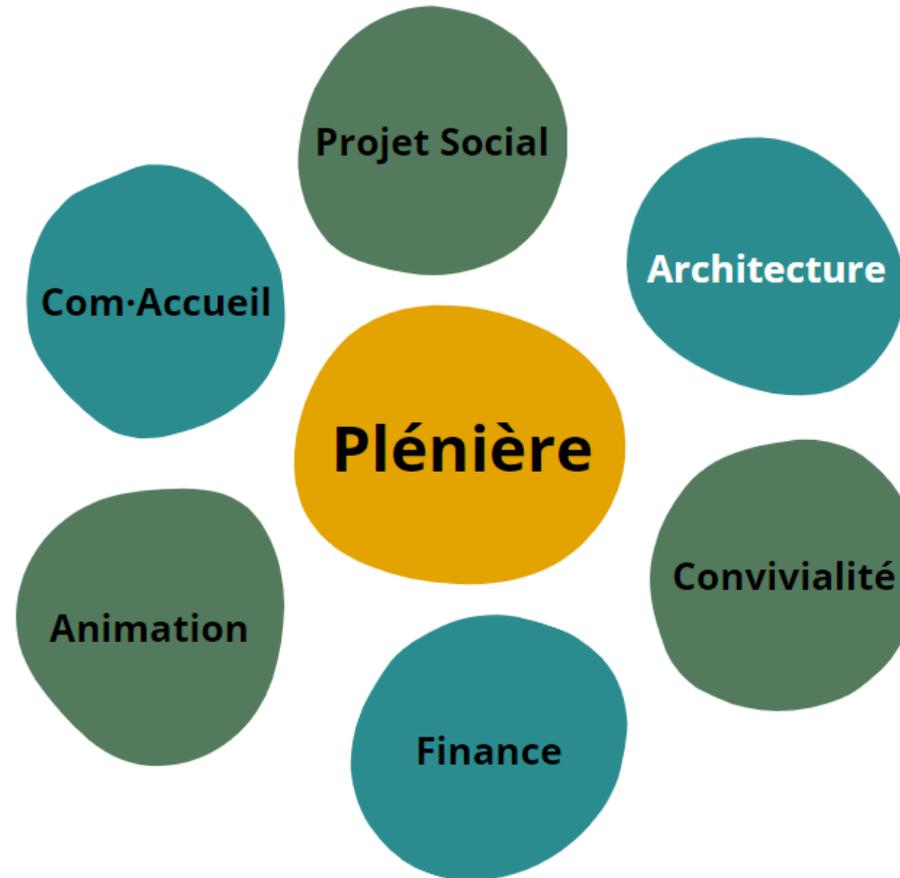
Les commissions
présentent des
propositions
en plénière



La plénière valide
en gestion par
consentement



Les décisions sont
appliquées et peuvent
être rediscutées au
moment où le besoin
se fait sentir



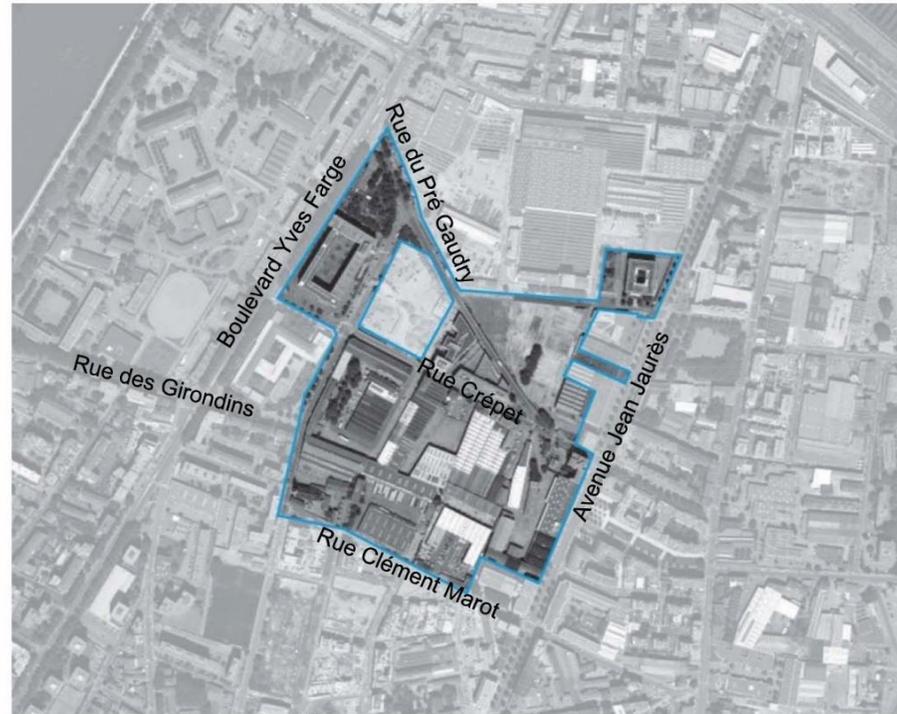
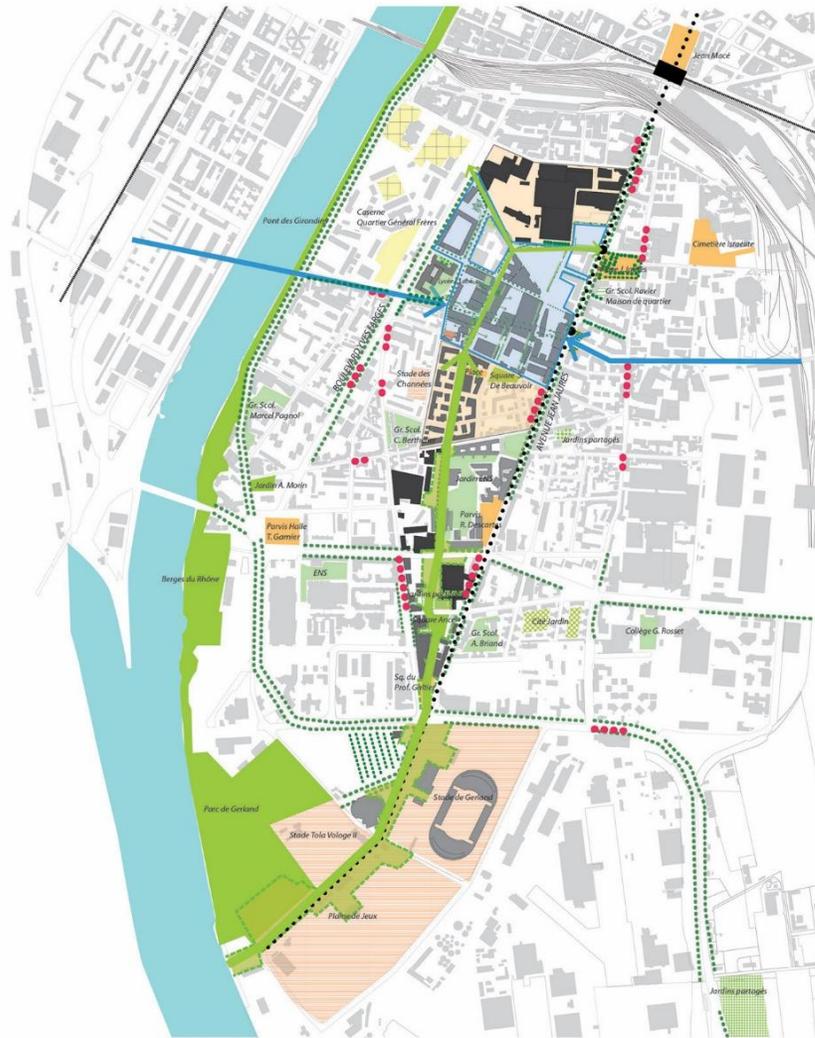
NOTRE CADRE DE CONFIANCE

- ❑ **Être à l'écoute** (ne pas monopoliser/couper la parole, reformuler pour vérifier la compréhension)
- ❑ **Accepter les compromis**
- ❑ **Prise de décisions collectives au consentement**
- ❑ **Parler en « Je »**
- ❑ **Bienveillance** (envers soi et les autres)
- ❑ **Confidentialité**



Le quartier
Se repérer

SITUATION



LEGENDE

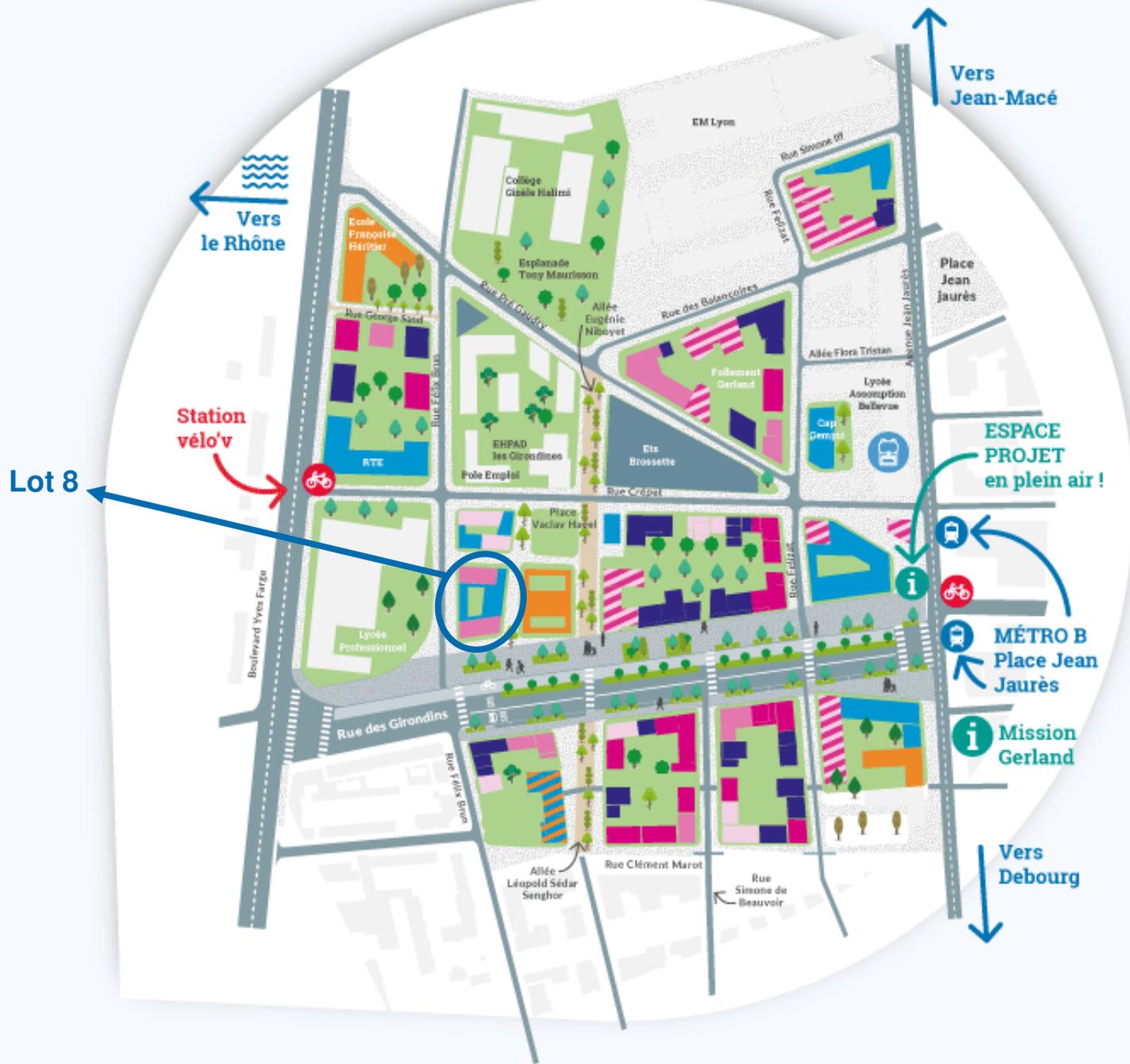
- parc/square/aire de jeux
- places minérales
- jardins partagés
- cité Jardin Tony Garnier
- espaces verts établissements enseignements
- terrains de sport
- caserne
- alignement commercial
- arbres

PLAN MASSE



Lot 8

PLAN MASSE



- Logements > en accession libre
- Logements > en accession sociale / BRS
- Logements > en accession à prix maîtrisé
- Logements > en locatif social
- Bureaux
- Équipements publics/privés
- Commerces
- Aire de jeux
- Aire de fitness
- École maternelle et primaire
- Collège et lycée



L'immeuble

Se repérer



PROGRAMME

Programmation :

2 441 m² de terrain

9 704 m² dont

- 2 978 m² pour le bureau (RDC, 1^{er} et 2^{ème} étage)
- 6 726 m² pour le logement en accession durablement abordable

Programmation logements :

100% du programme en Bail Réel Solidaire dont

- **30% des logements en habitat participatif coopératif**
- 70% en accession directe à la propriété

CONTEXTE



L'immeuble est entouré par :

- La future place Vaclav Havel au Nord-Est
- un centre social, culturel et sportif à l'Est
- le parc du lycée Louise Labé à l'Ouest

En grande proximité (5 à 10min de marche) :

- le métro B place Jean Jaurès
- une coulée verte qui traverse le quartier
- le parc des Berges du Rhône

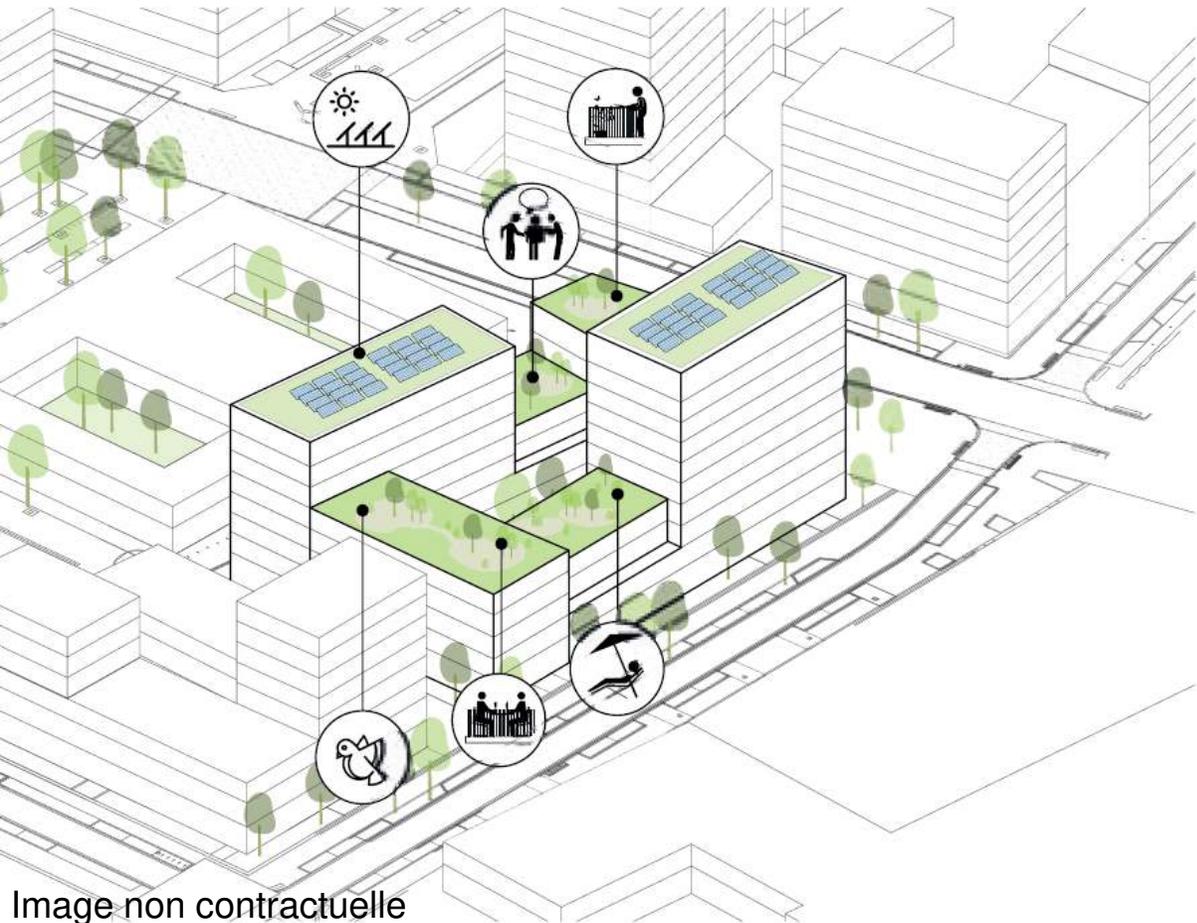


Image non contractuelle

NOTRE PROJET

Occuper une montée d'immeuble en lien avec une terrasse végétalisée :

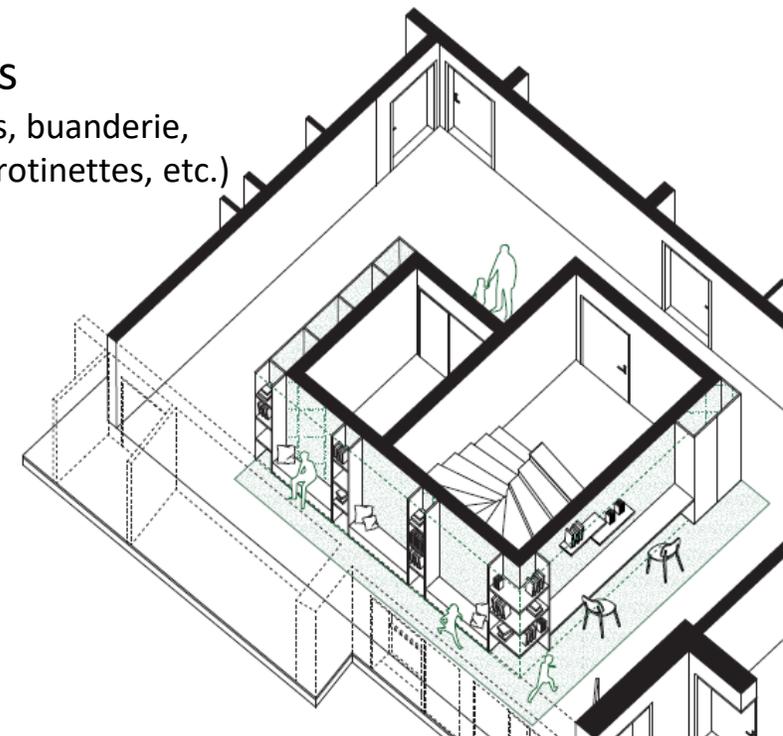
- les espaces communs seraient dans le prolongement de la terrasse végétalisée, avec vue sur l'ouest lyonnais*

* à confirmer



- s'approprier les paliers

(rangements perso, bibliothèques, buanderie, objets du quotidien (manteaux, trotinettes, etc.)



NOS ESPACES COMMUNS



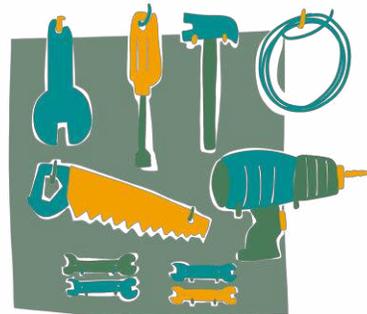
espace enfants



salle commune



buanderie



atelier



chambre d'amies



jardin partagé

LES LOGEMENTS

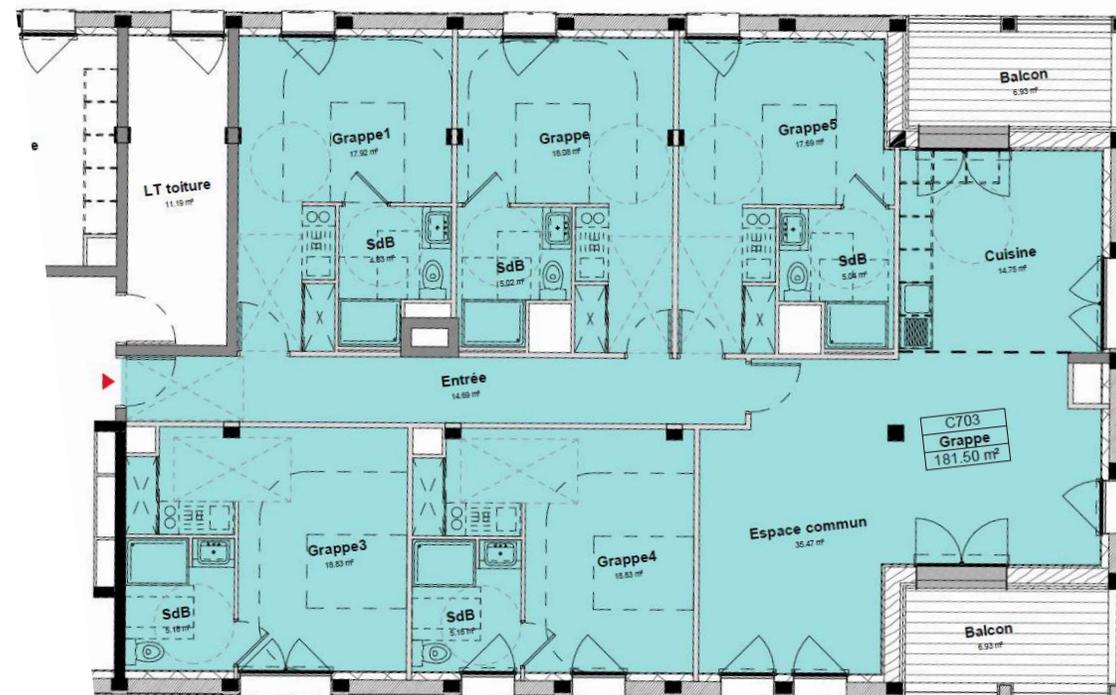
Logements classiques :

- Appartements du T2 au T5, avec un espace extérieur privatif
- complété par les espaces mutualisés

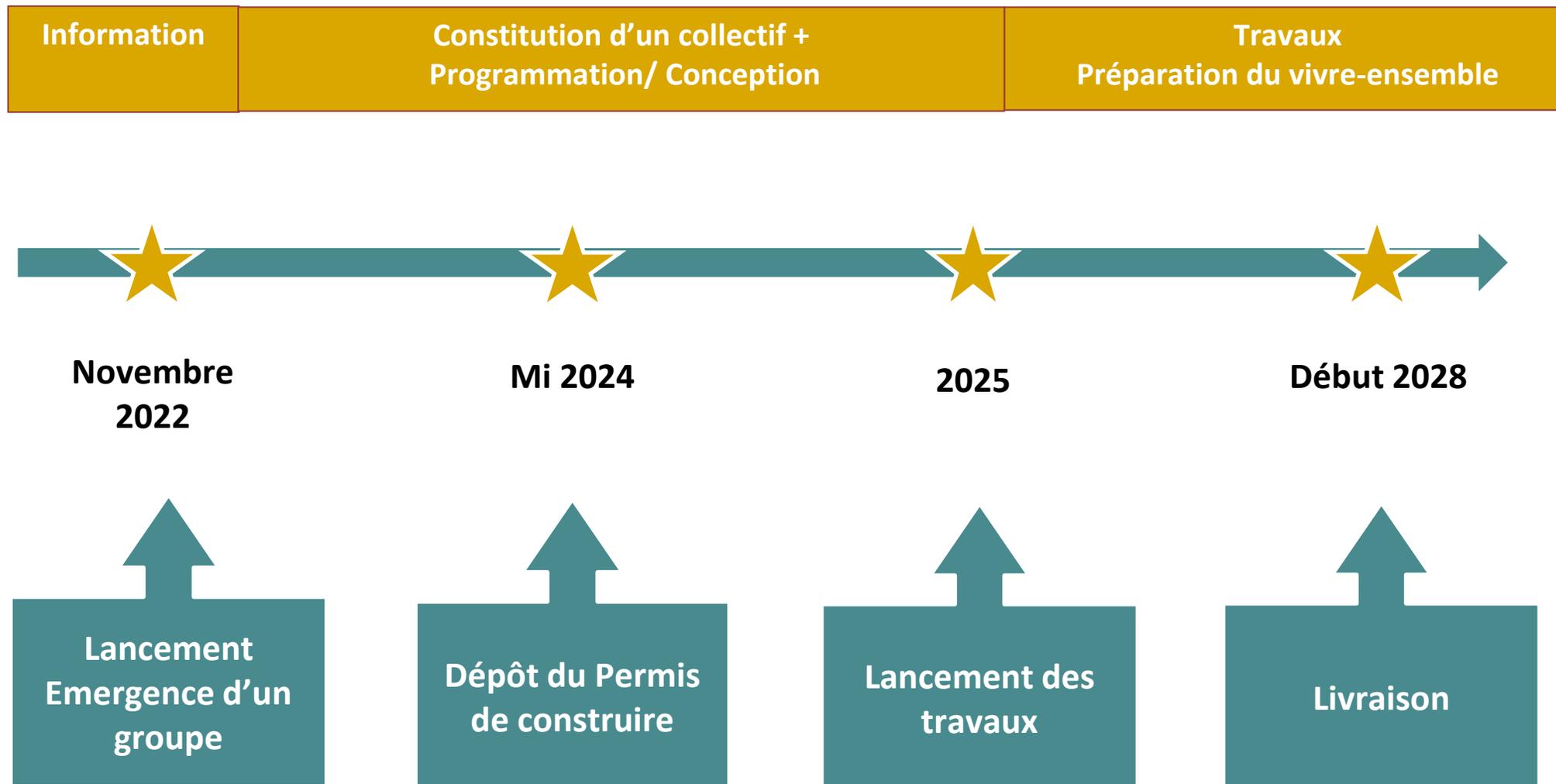


Grappes :

- vivre en colocation tout en ayant son propre studio
- complété par les espaces mutualisés



Plan de la Grappe, La Canopée, 7^{ème} étage





Habitat & Partage

Quézaco ?



HABITAT & PARTAGE

ORGANISATION

RAISON D'ÊTRE

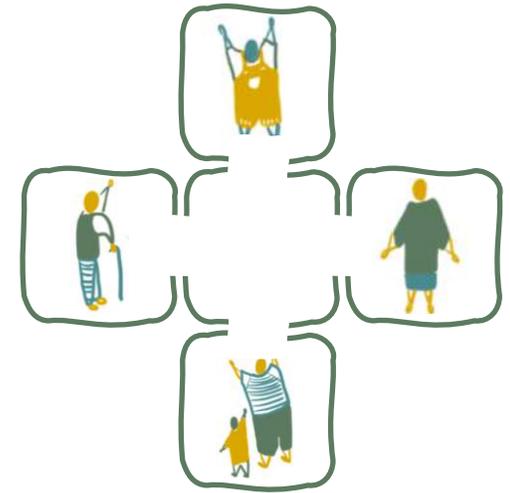
*Habitat & Partage a pour ambition de démocratiser d'autres façons d'habiter et vivre ensemble, basées sur la **participation citoyenne**, le **lien social** et la **durabilité**.*

Société Coopérative d'Intérêt Collectif, société anonyme à capital variable :

=> choix d'une **gouvernance partagée** : 1 personne = 1 voix

=> d'une **lucrativité limitée** : pas de versement de dividende

Obtention de l'agrément **ESUS** et parts sociales labellisées **Finansol**



HABITAT PARTAGÉ



HABITAT & PARTAGE

ORGANISATION



Le modèle développé par **Habitat & Partage – une coopérative d’habitation** - permet à ce nouveau mode d’habitat de changer d’échelle et de s’ouvrir à tous. Encore peu connu en France, il s’inspire des coopératives d’habitations suisses comme la Codha à Genève.

Il existe une nuance de vocabulaire lorsqu’on parle de coopérative d’habitation plutôt que de coopérative d’habitant·e·s :



A l’inverse des coopératives d’habitant·e·s où chaque projet est indépendant, la coopérative d’habitation regroupe plusieurs projets montés en habitat participatif en s’appuyant sur un montage mutualisé.

Pour résumer, chaque nouveau groupe qui se lance dans un projet d’habitat participatif profite des innovations et solutions mises en place par et pour les autres groupes de la coopérative. Le partage et la mutualisation entre les (futur·e·s) habitant·e·s permet un montage de projet simplifié et sécurisé.

LA COOPÉRATIVE D’HABITATION

POUR DÉMOCRATISER L’HABITAT PARTICIPATIF

La coopérative d’habitation permet de faciliter le développement de projets d’habitat participatif :

- Un accompagnement sur le **facteur humain** du projet
- Une **maîtrise des coûts et des délais** grâce à l’encadrement des groupes d’habitant·e·s par des professionnels de l’immobilier et de l’animation de groupe.
- La **solidarité financière à double niveaux** : entre les habitant·e·s (apports et redevances pondérées), et grâce aux investisseurs solidaires qui permettent à des coopérateurs avec peu d’apports d’intégrer un projet, garantissant une mixité sociale.
- Des liens durables avec des **partenaires locaux** (élus, bailleurs, promoteurs, banques...)
- La **maîtrise du montage juridique et financier** : Les emprunts bancaires étant portés par une seule entité juridique et sociale.



TRÉVOLUTION

Ecoquartier des
Orfèvres, Trévoux (01)
*23 logements et une
crèche*



LES BOBINES

Autre Soie,
Villeurbanne (69)
17 logements



Mais aussi ...

La Cadole à Villefranche-sur-Saône :
12 logements

HABITAT & PARTAGE

LES AUTRES PROJETS



A GRATTE-CIEL OUVERT

ZAC Gratte-Ciel,
Villeurbanne (69)
*29 logements et un
local d'activité*





Le volet financier

en coopérative

LA DOUBLE QUALITÉ

SOCIÉTAIRES ET LOCATAIRES

1. Sociétaire (coopérateur « habitant »)



2. Locataire

signe un bail locatif en fonction de ses ressources avec la coopérative

Décide/Contrôle/Gère

Au début du projet :

Acquisition de parts sociales

Pendant la période de

jouissance : constitution d'une épargne mensuelle sur un compte courant d'associé



acquitte

Emprunts bancaires
Charges collectives
Impôts et Taxes
Honoraires Gestion H&P
Provisions Travaux,
Vacances et Impayés

SOCIETE COOPERATIVE

Verse un loyer (Conventionné PLS ou libre) et des provisions pour charges et gros travaux
Droit aux APL

« Une redevance chaque mois, à la fois loyer et épargne »

Les montants d'apports sur Canopée, en capital et en CCA :

Je souhaite intégrer le projet La Canopée	Financement du projet			
	Capital (K)		Compte Courant d'Associé	
	Montant (€)	Nb de Parts Sociales *	Occupant	Contributeur
Grappe	28 000 €	560	8 000 €	Pas d'obligation Minimum 1 000€
T2	37 500 €	750	11 000 €	
T3	55 000 €	1 100	15 000 €	
T4	70 000 €	1 400	19 000 €	
T5	80 000 €	1 600	24 000 €	

Vous trouverez ci-dessous un tableau présentant **les hypothèses de redevance estimées sur ce projet en phase Esquisse (Avril 2024)** :

Je souhaite intégrer le projet La Canopée	Exploitation du projet				
	Redevance Mensuelle				
	Je paie (PLS)	Je paie (hors PLS)	dont épargne	Dont loyer foncier	Charges de l'immeuble
Grappe	520 €	560 €	88 €	52 €	42 €
T2	705 €	730 €	120 €	68 €	56 €
T3	1 030 €	1 065 €	175 €	100 €	83 €
T4	1 300 €	1 340 €	220 €	130 €	106 €
T5	1 435 €	1 480 €	240 €	140 €	117 €

Exemple :



Un foyer logeant dans un T2 (profil PLS) doit déboursier tous les mois 705€ de redevance auquel il doit ajouter 56€ de charges de l'immeuble. Le montant total à déboursier est de 761€ auxquelles il faudra ajouter les consommations individuelles d'eau, de chauffage et d'électricité.

Cependant, tous les mois, il accumulera 120€ d'épargne dans la coopérative sous forme de Compte Courant d'Associé.

7 ans

Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)

Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :

Loyer + ~~Épargne~~ ou Loyer + Épargne

avec l'ouverture d'un CCA(o) rénuméré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1 %	1,5 %	2 %

Emménagement

Travaux

J'ouvre un CCA(o)

Financement du projet

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant K .

Je verse le solde* : K moins 1000 €



Dépôt du PC

Obtention du PC

J'investis* 100 €

J'investis* 900 €

K : objectif d'apport en capital
 * : réduction d'impôts possible
 PC : permis de construire
 CCA : compte courant d'associé
 CCA(o) : occupant
 CCA(c) : contributeur

ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER

Situation 1 pour le logement souhaité :

Mon apport correspond au montant du capital objectif K

 J'ouvre un CCA(o)

Je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)

 Montant K atteint

Je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois en parts sociales pour atteindre K *

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant K.



 7 ans Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :

Loyer + ~~Épargne~~ ou Loyer + Épargne

avec l'ouverture d'un CCA(c) rénuméré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1%	1,5%	2%

 Emménagement

 Travaux

 Financement du projet

 Dépôt du PC

 Obtention du PC

 Je verse le solde* : Mon apport moins 1000 €

 J'investis* 100 €

 J'investis* 900 €

K : objectif d'apport en capital
 * : réduction d'impôts possible
 PC : permis de construire
 CCA : compte courant d'associé
 CCA(o) : occupant
 CCA(c) : contributeur

ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER
 Situation 2 pour le logement souhaité :
 Mon apport est inférieur au montant du capital objectif K



Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Si mon CCA(o) n'est pas complet, je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)



Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :

Loyer + ~~Épargne~~

ou

Loyer + Épargne

Avec conversion de l'épargne sur le CCA(c)



J'ouvre un CCA(o) et je peux le compléter.

Je peux aussi ouvrir un CCA(c), rénuméré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1%	1,5%	2%

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant K .



J'investis * 100 €

J'investis * 900 €

Je verse le solde * : K moins 1000 €

- K : objectif d'apport en capital
- * : réduction d'impôts possible
- PC : permis de construire
- CCA : compte courant d'associé
- CCA(o) : occupant
- CCA(c) : contributeur

ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER
Situation 3 pour le logement souhaité :
Mon apport est bien supérieur au montant du capital objectif K

ÊTRE SOUS PLAFOND DE REVENU

Revenus Fiscaux de Référence :

- Personne Seule : 38 508 €
- 2 personnes : 57 555 €
- 3 personnes : 75 447 €
- 4 personnes : 90 078 €
- 5 et plus : 107 173 €

*ces plafonds sont revus à la hausse chaque année

**votre revenu fiscal de référence se trouve à la fin de votre fiche d'imposition

Plafonds 2025

CONDITIONS D'ACCÈS AU PROJET

PLAFONDS DE REVENUS





MERCI !

des questions ?

Contact : lacanopee@habitatetpartage.fr