

# RÉUNION PUBLIQUE

Le 5 septembre 2022 – 19h30

REJOINDRE LA COOPÉRATIVE  
D'HABITANTS DE  
FERNEY-VOLTAIRE



**INTRODUCTION PAR MONSIEUR  
DANIEL RAPHOZ**

Maire de Ferney-Voltaire

Vice-Président en charge de

l'urbanisme, du logement Pays de Gex

# LES ACTEURS DU PROJET



- Concédant de l'opération d'aménagement



- Impulsion et portage politique



- Aménageur de l'ensemble en charge de la transcription opérationnelle du projet, garantit l'atteinte des objectifs de départ et a participé au cofinancement pour l'impulsion du projet



- Association constituée par le noyau de départ, futurs habitants coopérateurs : Portage citoyen et opérationnel de la coopérative



- Support de la démarche implicative de l'ensemble et accompagnateur du projet de coopérative et du groupe d'habitants, futurs coopérateurs



- Opérateur immobilier de l'ensemble de l'îlot et acteur sécurisant la réalisation de la coopérative



- Architecte de l'ensemble de l'îlot B45 (en groupement avec divers bureaux d'études)



+



- Les futurs voisins de la coopérative

# LE GRAND PROJET FERNEY-GENÈVE INNOVATION



**195 000 m<sup>2</sup>**  
de zone d'activités

hôtel, bureaux,  
centre de conférence,  
centre de sport et bien-être



Près de **4500**  
emplois  
supplémentaires



**202 000 m<sup>2</sup>**  
**2500** LOGEMENTS

dont 30% de locatifs sociaux  
et 20 % de logements abordables



**15 000 m<sup>2</sup>**  
d'équipements publics



# Valoriser le paysage existant



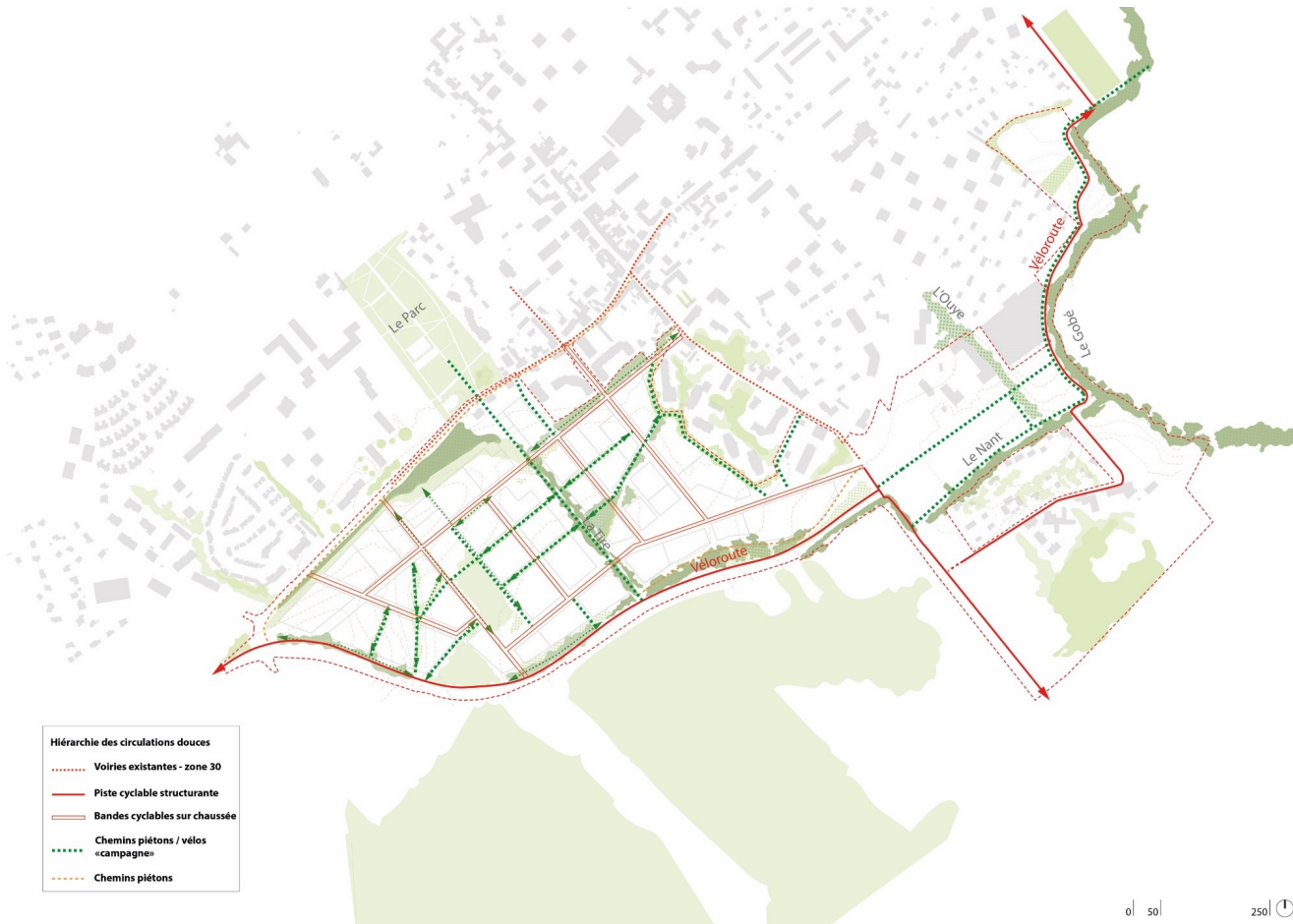
# Augmenter l'offre en transport en commun



# Prolonger le tramway des Nations jusqu'à Ferney-Voltaire



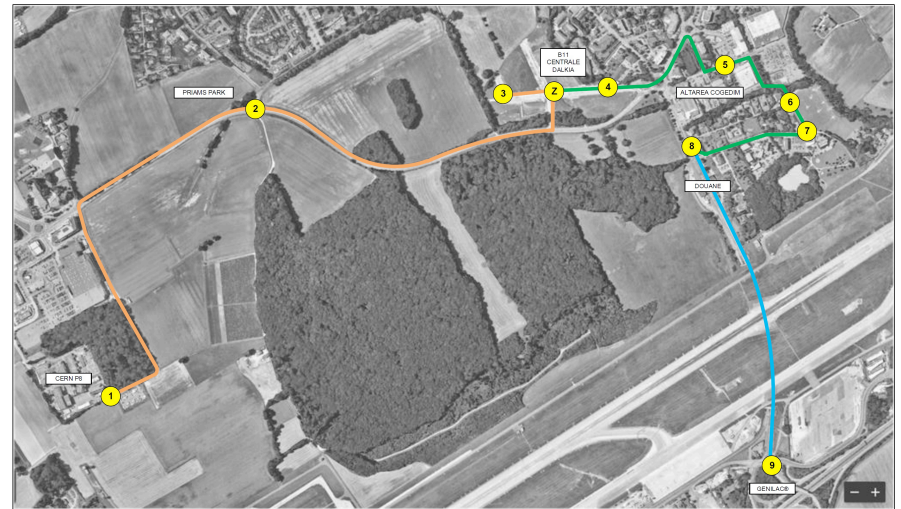
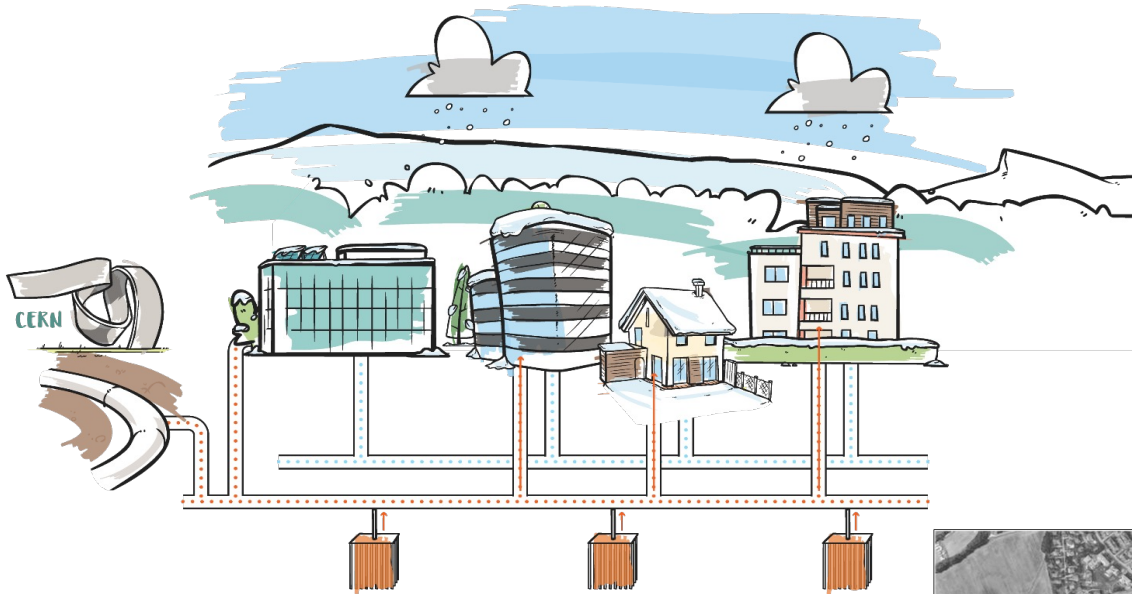
# Développer la mobilité douce





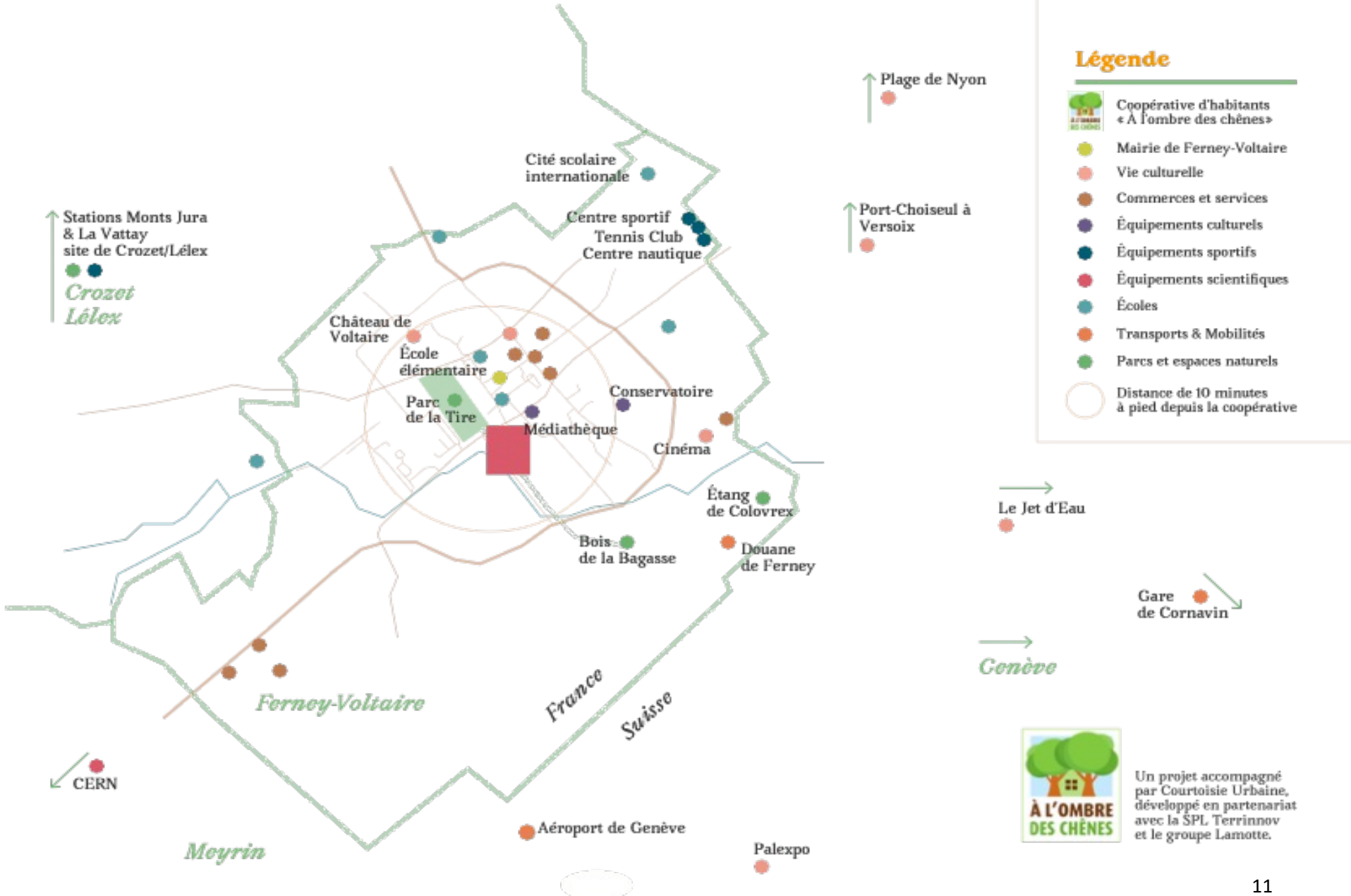


# Fournir une énergie renouvelable et décarbonée : réseau d'anergie



Plus de 5 km de réseau d'anergie,  
du puit n°8 à la frontière

# REJOINDRE LA COOPÉRATIVE : HABITER UN FUTUR QUARTIER COMPLET

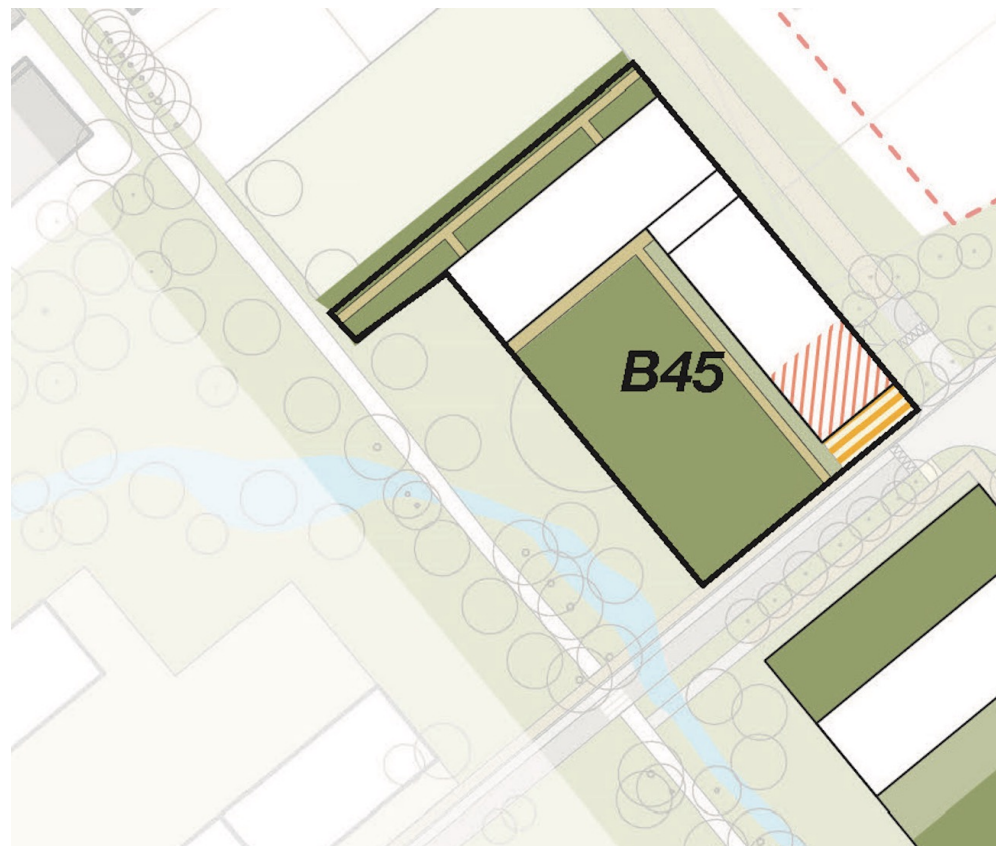




# LA COOPÉRATIVE, UNE PARTIE D'UN ENSEMBLE (îlot B45)

Une démarche implicative et un esprit de partage généralisés, à l'îlot

- **Une démarche implicative au long cours** : Elle démarre avec les coopérateurs, la maison de Zadig et s'achève avec tous les futurs habitants.
- **Un programme inclusif** : Maison de Zadig, logements sociaux et coopérative d'habitants.
- **De nombreux espaces communs**
- **Une offre en type de logements très diversifiée.**
- **Une démarche de co-conception qui intègre la parole habitante**, avant le dépôt du permis de construire ;



Source: TERRINOV SPL ET RODA ARCHITECTES



# LE LOT B45

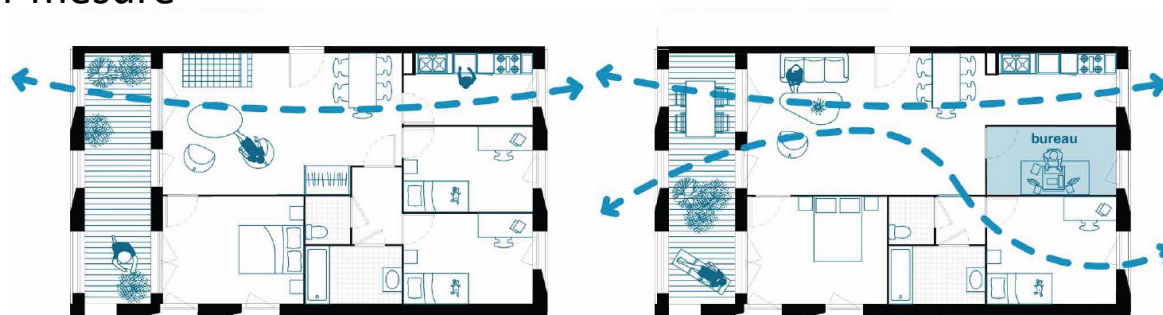
## Le programme

- Une grande diversité de logements : logements coopératifs, logements en accession libre, logements pour personnes handicapées psychiques et logements sociaux.
- Un local d'activités en RDC
- Des stationnements dans le sous sol et dans le parking mutualisé
- Un cœur d'îlot paysager qui préserve les deux chênes centenaires, point central de la future vie de la copropriété
- Une copropriété unique

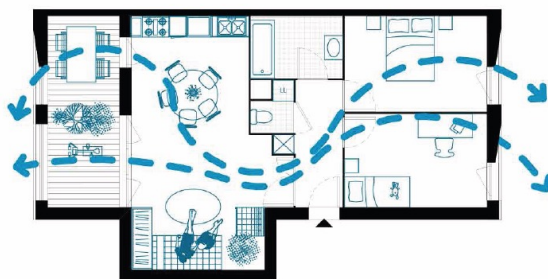
# LE LOT B45

## LE PROJET

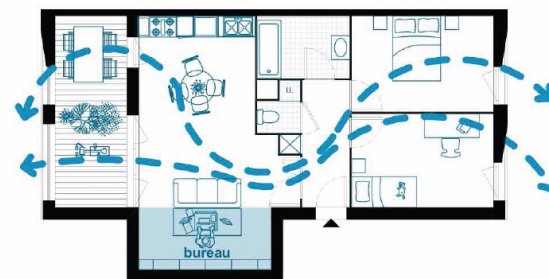
- Une terrasse en toiture
- Des logements traversants ou avec une double exposition
- Des logements sur mesure



T3-vivre en famille



T3-travailler à la maison



# LE LOT B45

## LE PROJET

- **Un projet aux ambitions environnementales élevées:**
  - Respect de la **Règlementation Environnementale 2020**
  - Compatible avec le **label MINERGIE P**
  - Emploi de **matériaux biosourcés** : **obligation de l'atteinte du niveau du label biosourcé niveau 3** (le plus exigeant actuellement)
- **Une conception de logements Certifié NF HABITAT HQE**, mettant l'accent sur la qualité de vie dans les logements.



# LE LOT B45

## Le calendrier prévisionnel de réalisation

- Dépôt demande de permis de construire: 1e Trimestre 2023
- Démarrage travaux: 4e Trimestre 2023
- Emménagement : 3e Trimestre 2025





**COMPRENDRE  
LA COOPÉRATIVE  
D'HABITANTS**



*Bois de la Bagasse*



# LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

## L'opportunité et la méthode

- **S'inscrit dans l'objectif « accession abordable »** souhaité par la ville et l'agglomération
- **Une quinzaine logements en coopérative.**
- **Des appartements répartis du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage**
- **De nombreux espaces partagés** : Grande salle commune, cuisine partagée, chambre d'amis, atelier de bricolage, un bureau, terrasses et rangements collectifs, ...
- **Un projet défini à travers des temps communs**
- **Une gouvernance de projet** accompagnée et partagée



*Atelier participatif sur les espaces communs : À l'ombre des Chênes*

# LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

## Qu'est-ce que c'est ?

- C'est un groupe d'habitants **engagé** autour d'une raison d'être : **solidarité, partage, écologie et économie non spéculative.**
- C'est une **entité juridique** constituée pour **définir, financer et gérer** un immeuble d'habitation et **mettre à disposition de ses sociétaires** (les coopérateurs) des logements et des espaces communs.
- Un mode d'habiter et d'être, basé sur **la solidarité et l'implication.**
- Une **propriété collective** : A travers l'entité coopérative d'habitants, les coopérateurs sont collectivement propriétaires de l'immeuble. Les coopérateurs sont individuellement attributaires (propriétaires) des parts sociales qui constituent le capital social de la coopérative.

# LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Quels sont ses fondamentaux ?

**Un groupe d'habitants**  
se rejoint sur des principes  
communs



SYSTÈME  
DE VALORISATION  
DÉCONNECTÉ  
DU MARCHÉ

PROPRIÉTÉ  
COLLECTIVE

**4 PRINCIPES  
FONDAMENTAUX**

USAGES ET  
ESPACES  
PARTAGÉS

POUVOIR  
DE DÉCISION

1 PERSONNE  
= 1 VOIX



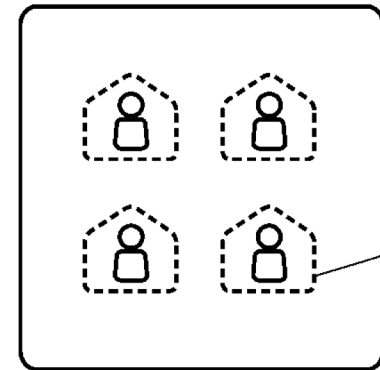
Constitution commune  
d'un apport financier

Le groupe contracte  
**un emprunt collectif**  
au nom de la coopérative



Propriétaire

**Chaque membre du groupe**  
a un double statut



Propriété  
collective\*

Jouissance  
privative

**\*Associés coopérateurs, nous sommes  
détenteurs de parts sociales. À ce titre,  
nous sommes collectivement propriétaires.**



# LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

## Quel statut pour le coopérateur ?

- **Chaque coopérateur est sociétaire** de la coopérative d'habitants (possède des parts sociales , nominalement et elles sont cessibles).
- **Le ménage** (composé d'un ou de plusieurs coopérateurs) **jouit d'un logement privatif** et d'un accès égal aux nombreux espaces communs.
- Chaque ménage **s'acquitte d'une redevance mensuelle** (une sorte de loyer++) auprès de la coopérative.
- Chaque coopérateur **s'implique dans la gestion de la coopérative et de l'immeuble**. Le pouvoir de décision et les attentes en implication sont égales entre les coopérateurs. Un coopérateur = une voix

# LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS

## Pourquoi opter pour ?

- La coopérative apporte **un stabilité humaine, un environnement bienveillant et d'entraide**
- La coopérative apporte une **solution à des personnes bloquées dans leur projets résidentiels** : ne pouvant accéder au marché classique. Elle vient compléter l'offre immobilière traditionnelle.
- La coopérative est **un vrai outil de « solvabilisation »** : c'est la coopérative qui emprunte sur une durée très longue.
- La coopérative est **une propriété durable, stable totalement déconnectée du marché immobilier**. Un coopérateur n'est jamais exclu tant qu'il s'acquitte de sa redevance et respecte le règlement intérieur et la charte financière.
- La coopérative est **un outil de gestion très responsable** : régulièrement on provisionne pour grosses réparations, départs anticipés ; vacances ou impayés.

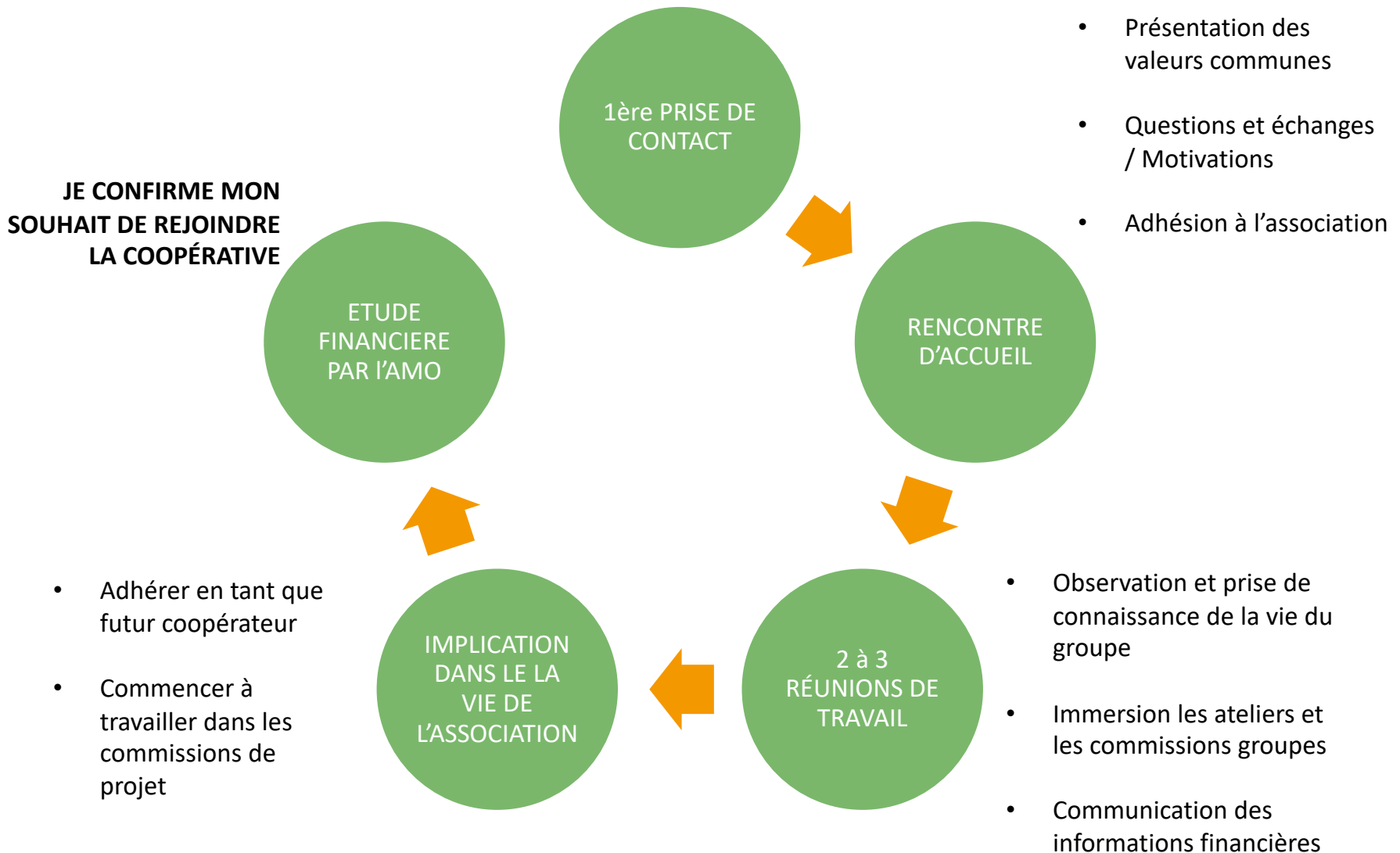
# COMMENT REJOINDRE LA FUTURE COOPÉRATIVE

## Motivations et éligibilité

- **Être portés par les valeurs du projet** et par une démarche coopérative, globalement
- Disposer de **revenus à N-2, en dessous de plafonds prédéfinis** (grille de plafonds par catégories de ménages )
- **Disposer d'un apport financier**, mobilisable 2ème trimestre 2023.
- **S'impliquer** dans la vie du collectif, avant et après emménagement
- Disposer de revenus permettant **la prise en charge d'une redevance mensuelle**. La redevance est construite en fonction de votre capacité financière

# COMMENT REJOINDRE LA FUTURE COOPÉRATIVE

## Comment rejoindre la coopérative ?



**MERCI DE VOTRE ECOUTE**

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

MAIL : [info@coopferney.fr](mailto:info@coopferney.fr)

