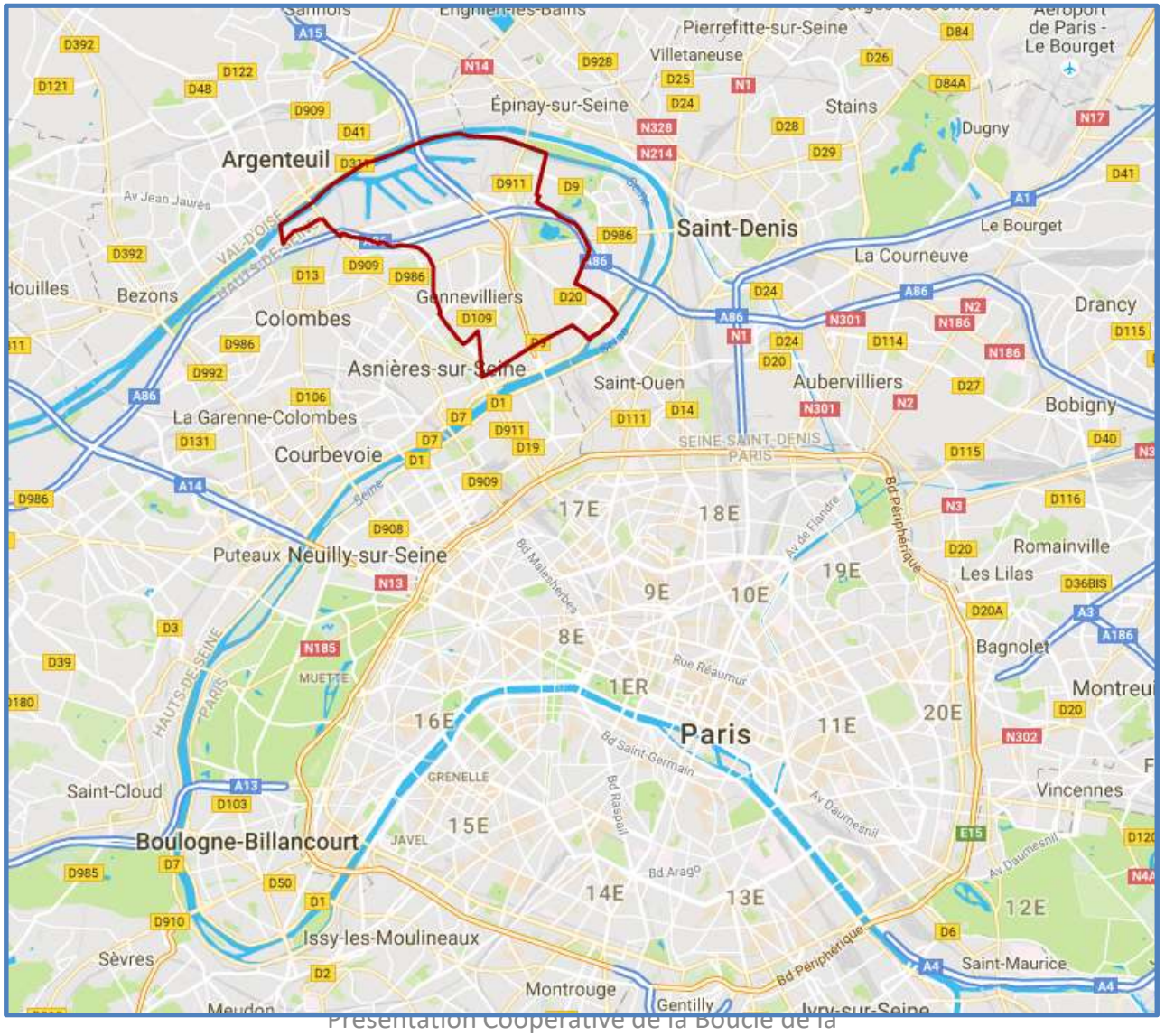
COOPERATIVE HLM - BOUCLE DE LA SEINE

Présentation Coopérative de la Boucle de la Seine
Initiatives pour un logement abordable et de qualité

COOPERATIVE de la Boucle de la Seine

- Née en avril 1955
- Réactivée en décembre 2006
- Transformée en SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) en 2015
- Certifiée NF Logement HQE en 2014 et NF Habitat HQE en 2016
- Un challenge : construire 50 logements par an et les vendre à des coûts très maîtrisés

La Ville de Gennevilliers



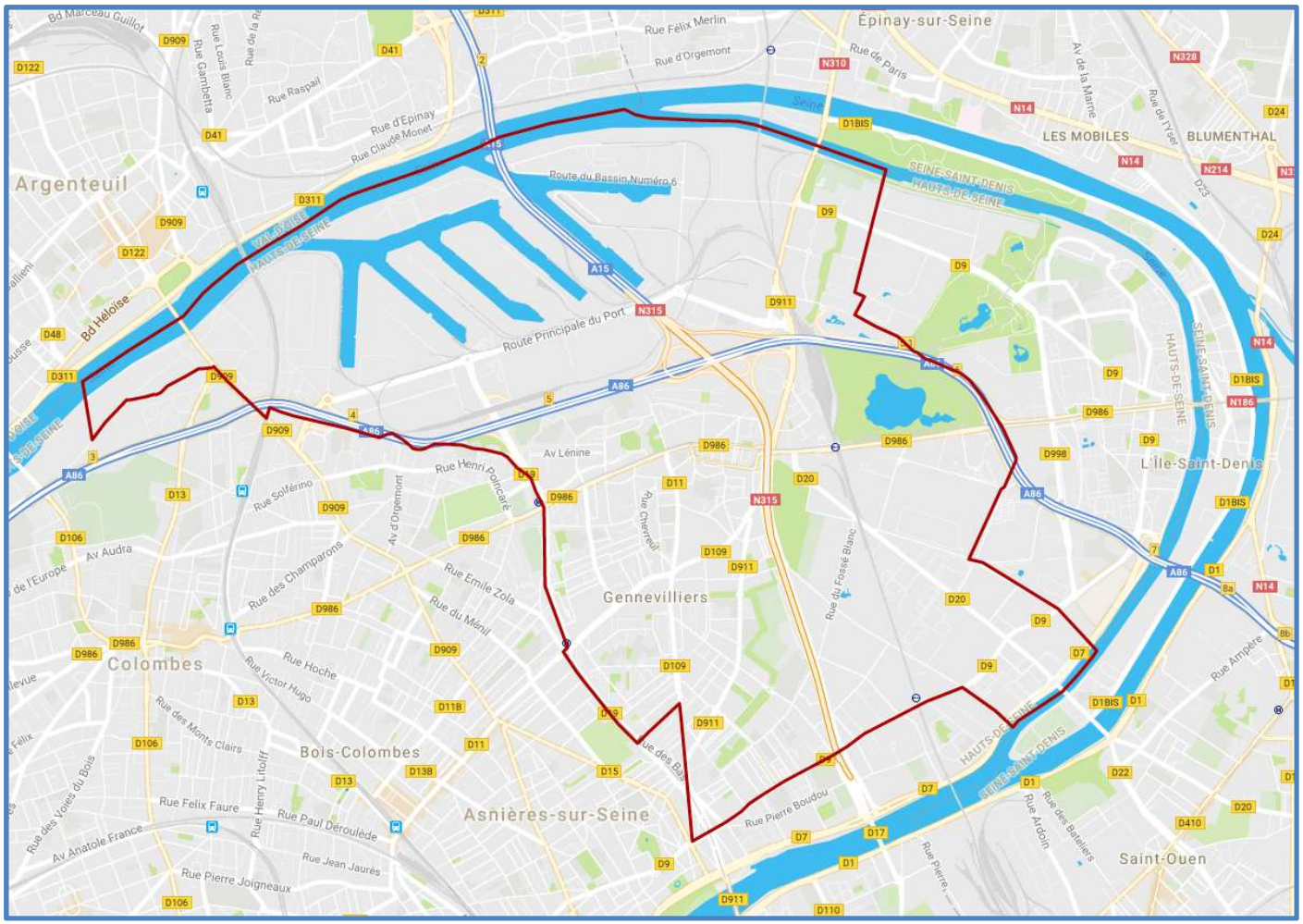
La Ville de Gennevilliers

Superficie :
1 164 hectares

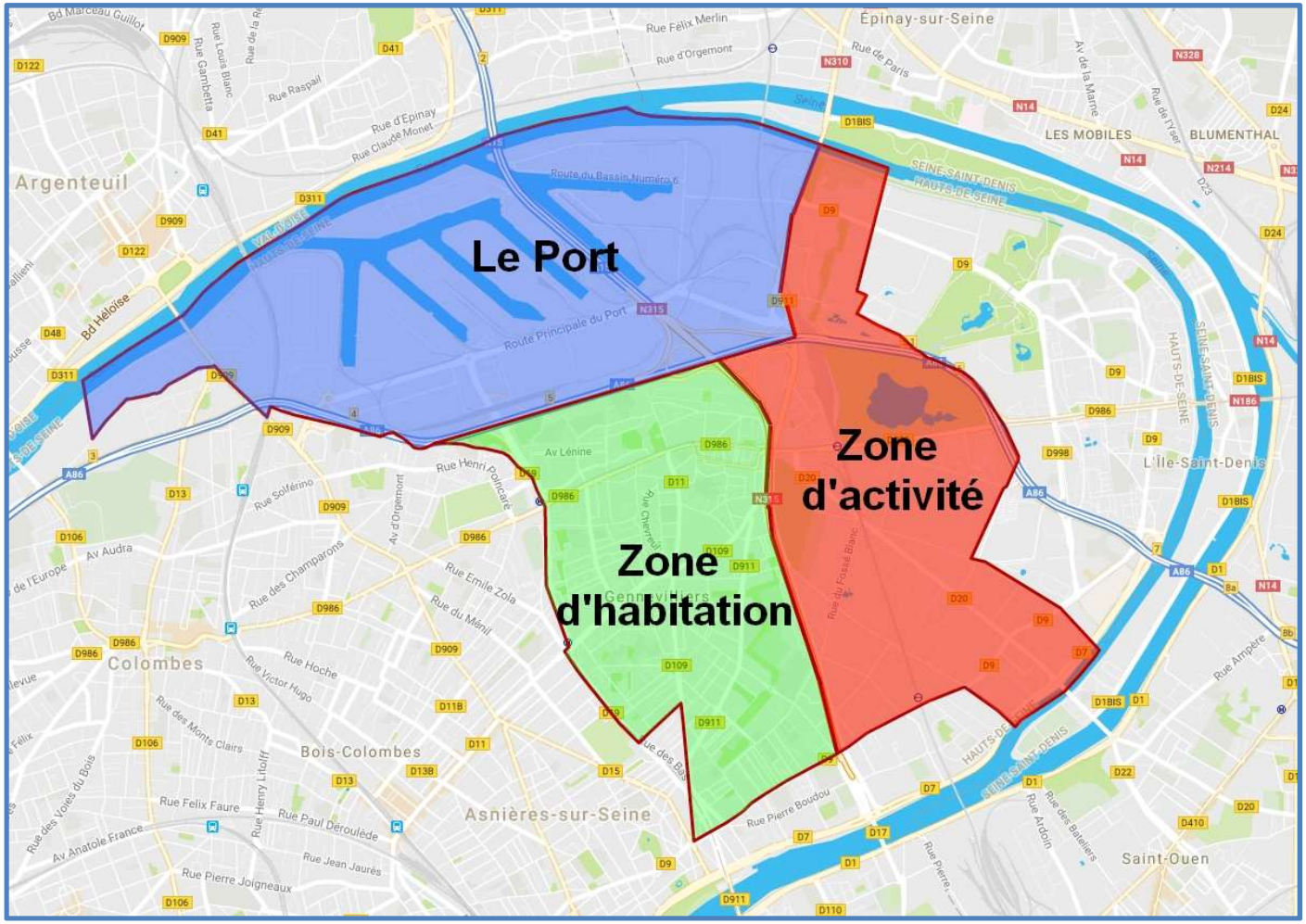
Population :
43 219 habitants (2013)

Emplois :
43 400 emplois

Situation économique :
1 935 entreprises



Les différents secteurs urbains

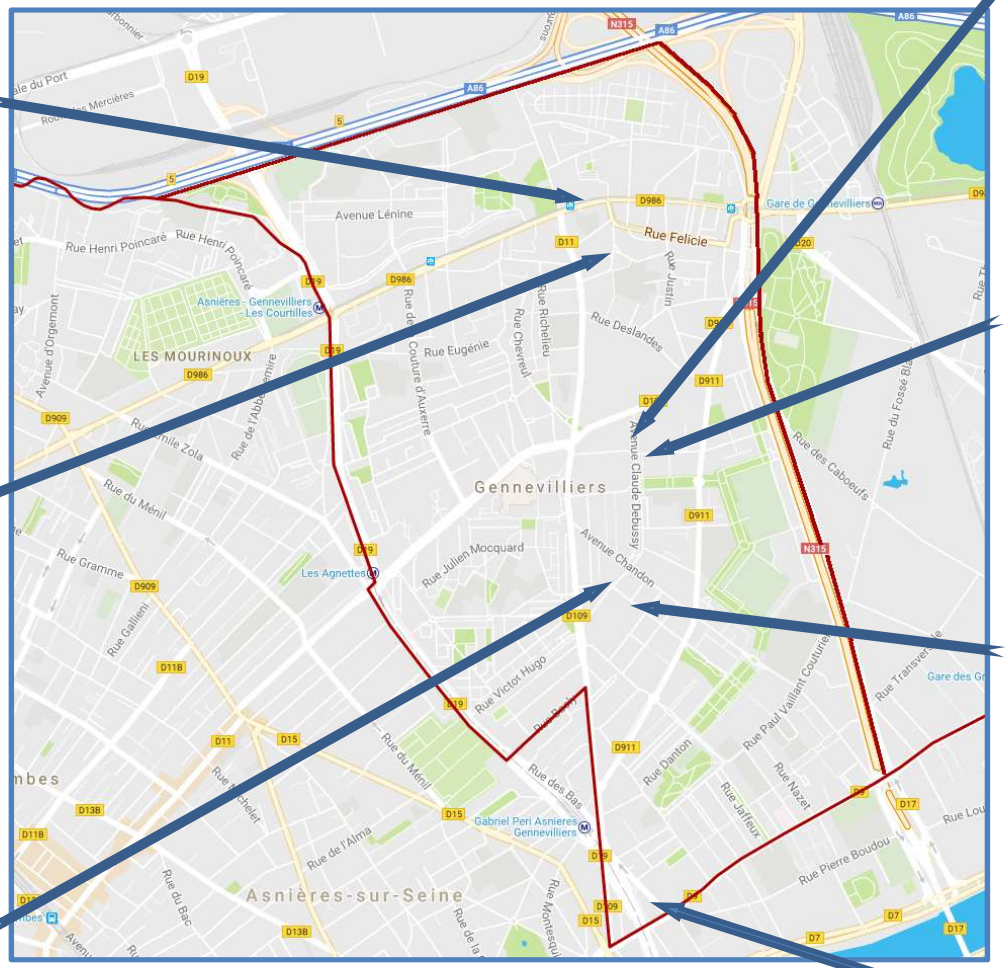


Les opérations livrées

Clos du Puits Ponceau

Clos des Petites Murailles

Clos du Parc



Clos Griffon

Clos Thoretton

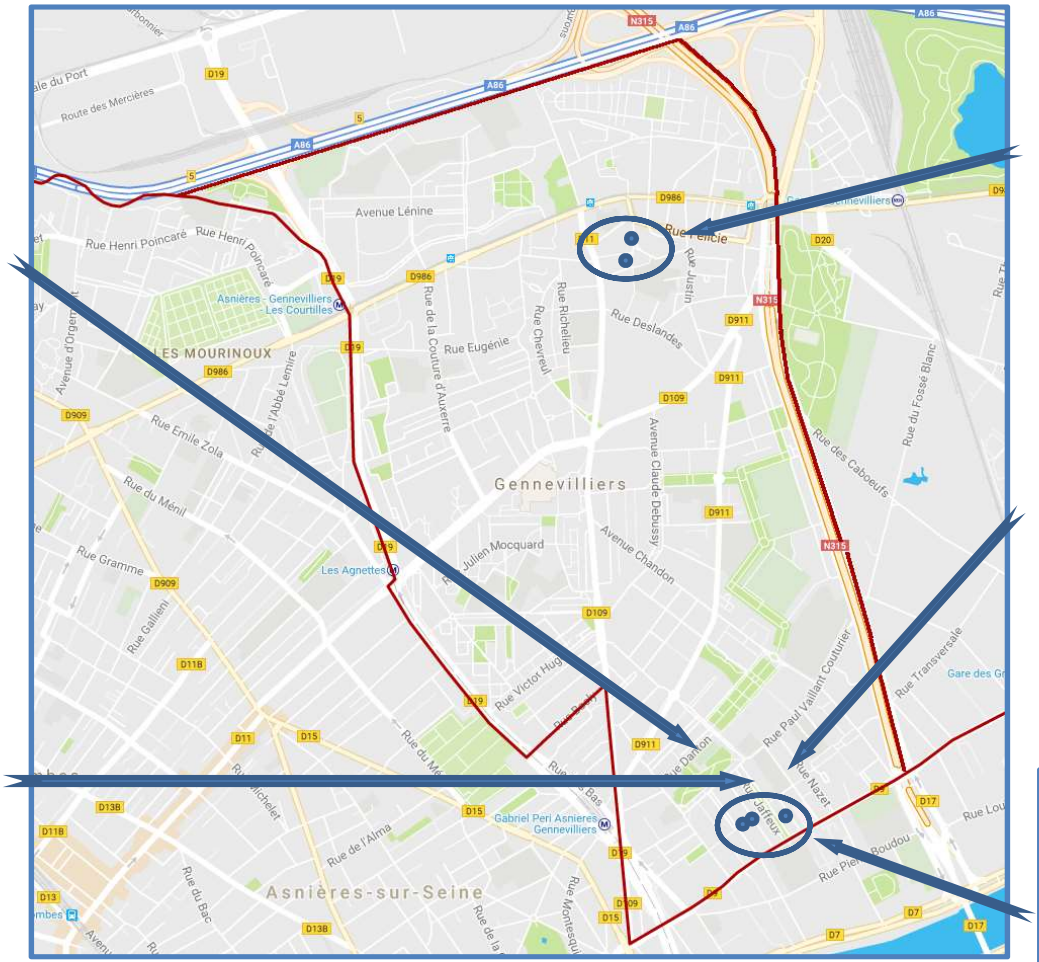
Clos Arc en Ciel

Clos des Lilas

Les projets en étude

Danton

44 PVC



Imbrications 1 (Village)

Imbrications 2

Imbrications 1 (Grésillons)

Quelles initiatives pour un logement abordable et de qualité?

Les réflexions de la Coopérative HLM de la Boucle de la Seine

Objectifs de la Coopérative

- Offrir un habitat de qualité sur les plans urbain, architectural et technique
- A des acquéreurs sous plafonds de ressources (75 % de la population française)
- A des prix de vente inférieurs de 20 à 30% aux prix du marché
- En apportant une sécurisation de l'accession par des garanties de relogement et de rachat pendant 15 ans

Moyens mis en œuvre pour y parvenir

- Mise en place d'un guide de management des processus de réalisation des opérations
- Certification NF Logement et NF HQE Logement de la Coopérative obtenue en janvier 2014 . Certification NF Habitat et NF Habitat HQE obtenue en 2016,
- Travail itératif avec les services d'urbanisme
- Imposition de surfaces habitables des logements généreuses
- Mise en œuvre de matériaux et d' équipements de qualité à travers la passation d'accord-cadre avec des industriels afin d'en maîtriser les coûts en amont
- Optimisation des prix de revient des opérations : frais financiers, commercialisation et publicité, frais de gestion interne, coûts techniques
- Taux de marge raisonnable
- Choix de prestations pérennes pour minimiser les coûts futurs d'entretien
- Intervention d'artistes plasticiens dans toutes les opérations
- Accompagnement des acquéreurs durant la phase d'accession
- Analyse critique / bilan des opérations pour améliorer les points faibles identifiés

Certification de la Coopérative

NF HQE HABITAT

CERTIFICAT DE TITULAIRE DU DROIT D'USAGE DE LA MARQUE CONSTRUCTION

Admission n° CANFH150021 du 19/02/2016 - Maturité 2 - Maîtrise

SOCIÉTÉ : SOCIETE COOPERATIVE DE LA BOUCLE DE LA SEINE

AGENCES OU ENTITÉS DU PÉRIMÈTRE :
Gennevilliers (siège)

SIÈGE SOCIAL :
136, boulevard Gabriel Péri
92 230 – GENNEVILLIERS

SOCIETE COOPERATIVE DE LA BOUCLE DE LA SEINE est autorisée à apposer la marque NF Habitat en application des Règles Générales de la marque NF et du référentiel de certification NF Habitat. Cette décision atteste, après évaluation par CERQUAL Qualitel Certification, que la société respecte les engagements de l'applicatif(s) Habitat – "Logement NF 500-10" version 1.0, et que les ouvrages se verront délivrés après évaluation par le Titulaire une attestation de certification à la conception au référentiel de certification et une attestation de conformité à la réception. **Sous réserve des résultats des contrôles réalisés par CERQUAL Qualitel Certification qui peuvent conduire à modifier la présente décision, ce certificat est valable jusqu'au 18/02/2019.**

En vertu de la présente décision notifiée par CERQUAL Qualitel Certification, AFNOR Certification accorde le droit d'usage de la marque NF à la société qui en est bénéficiaire, pour les produits objet de cette decision, pour toute sa durée de validité et dans les conditions définies par le referentiel de certification mentionné ci-dessus.

Le certificat reste valable 3 mois apres la fin de validité si les deux suivantes sont réunies : le titulaire a fait sa demande de renouvellement et l'audit de renouvellement est planifié avant la fin de validite du certificat. Un certificat d'extension sera émis par CERQUAL Qualitel Certification.

CARACTÉRISTIQUES CERTIFIÉES NF HABITAT ASSOCIÉE À HQE™

Sur la base des contrôles réalisés par CERQUAL Qualitel Certification et notamment la qualité de l'organisation du professionnel, les caractéristiques certifiées sont les suivantes :

> QUALITÉ DES SERVICES ET DE L'INFORMATION DÉLIVRÉE À L'OCCUPANT

> QUALITÉS TECHNIQUES : 3 engagements

QUALITÉ DE VIE
Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé - Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables - Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT
Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles - Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique - Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.

PERFORMANCE ÉCONOMIQUE
Une optimisation des charges et des coûts - Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage - Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Cachet du Titulaire :
COOPERATIVE HLM - BOUCLE DE LA SEINE
136, avenue Gabriel Péri - 92230 Gennevilliers

A Paris, le 19 février 2016

Par mandatement d'AFNOR Certification et pour CERQUAL Qualitel Certification
Antoine Desbarrières, Président

CERQUAL Qualitel Certification – 136, boulevard Saint-Germain 75006 Paris - www.nf-habitat.fr
Accréditation Cofrac n°5-0050 par la section certification de produits et services, liste des sites accrédités et portée disponibles sur www.cofrac.fr.
AFNOR Certification – 11 rue Francis de Pressensé – 93571 La Plaine Saint Denis Cedex

CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION

Contexte socio-économique

Enquête 2015		AORIF	Eco quartier
Age moyen		36,5	37,6
Ressources	Apport moyen	43 323 €	43 408 €
	Revenu moyen ménage	2 701 €	2 492 €
Composition familiale	Seul sans enfant	43 %	31 %
	Seul avec enfant	6 %	10 %
	Couple sans enfant	18 %	16 %
	Couple avec enfant	33 %	44 %
Statut d'occupation antérieur	Locataire parc social	36 %	74 %
Provenance géographique	Même commune	37 %	70 %
Surface habitable moyenne		63 m2	68 m2
Prix de vente moyen au m2 SU	Ile de France	3 238 € (hors Pk)	3 322 € parking compris
	Hauts de Seine	3 502 € (hors Pk)	

Evolution des projets

Vers plus de qualité

Clos Thoretton

47 logements
3250 m² SHA
RT 2005 THPE
Aucune certification
Chauffage individuel gaz

Clos du Parc

43 logements
2912 m² SHA
RT 2012
Label H&E
Chauffage urbain

Evolution des coûts HT/m² habitable

		Thoretton	Parc	Surcoût
Charge foncière		**579 €**	**734 €**	**155 €**
Dont :	Augmentation vente du terrain		60 €	60 €
	Frais aménageur (gardiennage, coordination)		17 €	17 €
	Surcoût du raccordement au chauffage urbain / branchement Gaz		7 €	7 €
	Dépollution		29 €	29 €
	Zac soumise à Taxe d'aménagement		42 €	42 €
Honoraires		**227 €**	**248 €**	**21 €**
Dont :	Essai air, acoustique, AMO		14 €	14 €
	Certification		7 €	7 €
Frais de commercialisation (Reversé à un commercial externe)		**30 €**	**50 €**	**20 €**
Marge		**185 €**	**193 €**	**8 €**
Autres postes		**251 €**	**251 €**	**0 €**
	Coût Hors travaux	**1 272 €**	**1 652 €**	**380 €**
Travaux		**1 740 €**	**1 916 €**	**176 €**
	Coût total	**3 012 €**	**3 568 €**	**556 €**

Evolution des coûts HT/m² habitable (suite)

	Thoretton	Parc
Prix de revient	**2 827 €**	**3 199 €**
Marge	**185 €**	**193 €**
Prix de vente HT	**3012 €** (77% PV max)	**3392 €** (77% PV max)
Prix de vente TTC	**3 180 €**	**3 580 €**
Analyse de l'écart (HT)	**380 €**	
Part de l'inflation 2011 à 2014	**44 €**	
Part réel de l'augmentation	**336 €** dont 186 € de coûts subis (55%)	
Surcoût travaux	**176 €**	
Dont inflation 2011 à 2014	**26 €** (ICC)	
Surcoût réel	**150 €**	
Part évolution RT2005 à RT2012 (6%)	**104 €** soit 30% de l'augmentation	
Part évolution vers H&E (2%)	**35 €** soit 10% de l'augmentation	
Surcoût prestations	**11 €**	

Evolution de la qualité

Surcoût des prestations dans l'augmentation du prix de vente = **11 €** soit 3%

	Thoretton		Parc		Surcoût	
Lot	**Prestation**	**Coût / m²**	**Prestation**	**Coût / m²**	**Coût / m²**	
Menuiserie extérieure et volet roulant	Fenêtre PVC et volet roulant manuel	68 €	Fenêtre alu. bicolore et volet roulant motorisé + télécommande	114 €	**46 €**	
Façade	Plaquette et enduit	119 €	Béton matricé, Inox recuit et peinture	150 €	**31 €**	
Revêtement de sol (Pièces sèches)	PVC et moquette	22 €	Parquet collé en chêne	46 €	**24 €**	
Radiateurs	Reggane Finimetal	18 €	Slieve Quinn Radiators	38 €	**20 €**	
Cache nourrice	Aucun	0 €	Menuisé	1.60 €	**1.60 €**	
Vidéophonie	Noir et blanc avec combiné	6 €	Couleur et mains-libre	10 €	**4 €**	
Total de l'augmentation des prestations =					**124.60 €**	**120 €** hors inflation
Parquet	En option	57 €	En base	46 €	**- 11 €**	

Evolution de la qualité

Accords cadre :

- Assurance DO + TRC + CNR
- Carrelage et faïence
- Parquet
- Boîte à lettre et équipements des halls

Accords cadre en projet :

- Chauffage : radiateurs et sèche serviette
- Sanitaire : robinetterie, douche et baignoire
- Menuiserie intérieure : Porte palière et porte intérieure

Evolution de la qualité

Exemple:

	Clos Thoretton	Clos du Parc
Sols des pièces sèches		
		+ 24 €/m²
Visiophone		
		+ 4 €/m²

Evolution de la qualité

Exemple:

Revêtement de façade

Clos Thoretton

Clos du Parc

+ 31 €/m²

Clos Arc en Ciel

Béton blanc et briquette

Des matériaux pérennes et faciles d'entretien

Evolution de la qualité

Exemple:

Clos Thoretton

Clos du Parc

Radiateurs

+ 24 €/m²

A venir :

GTL

+ 45 €/lgt

Logement abordable et de qualité

Différences de prestations

	ARC Promotion	Coop BDS
RT	2012	2012
Label	H & E	H & E
Contrat	Corps d'Etat Séparés	Entreprise Générale
Parking	Non Boxé	Boxé
Menuiserie extérieure	Aluminium	Aluminium bicolore
Volet roulant	Manuel	Motorisé + télécommande
Visiophone	Avec combiné	Main libre + couleur
Parquet	/	Français garantie 30 ans
Carrelage	30 x 30	30 x 60
Intervention d'artiste	Non	Oui

Intervention d'artistes au Parc

Coût

Gille BRUSSET

8 €/m² hab

Sylvain IARDONI

3 €/m² hab

Nouveaux défis pour un logement abordable et de qualité

Transition énergétique :

- Logement passif / positif
- Mix d'énergies renouvelables
- Production locale de l'énergie : SmartGrid
- Autoconsommation

Transition écologique:

- Intégration de l'énergie grise = BBCA
- Architecture bioclimatique
- Matériaux bio-sourcés
- Production locale

Transition sociale et économique:

- Logement connecté
- Démembrement propriété : OFS / Bail réel solidaire
- Adaptabilité des logements / mode de vie / évolution familiale
- Partage : énergie, biens, économie collaborative

Imbrications Habitat à énergie positive

FUTURS POSSIBLES
PRIMÉ 2014

Imbrications Quartier du Village

Imbrications Quartier du Village

18 rue du Puisard

Imbrications Quartier des Grésillons

FUTURS POSSIBLES
PRIMÉ 2014

9 rue Gallot