



# Le CAIRN

## HISTORIQUE

A l'origine constitué d'un groupe d'habitant.e.s de la Croix-Rousse désireux de pouvoir rester dans leur quartier et de maintenir une offre très sociale de logements, le Groupe du 4 Mars (G4M) s'est réuni la première fois le 4 Mars 2009.

Depuis, il n'a cessé de s'enrichir de nouveaux coopérateurs, qui sont venus rejoindre le projet. Le G4M a d'abord été une association créée en 2012. Les premières années ont été consacrées à la définition de nos valeurs, à l'apprentissage de la vie en groupe et à la recherche de foncier dans un quartier victime de la gentrification...

Après avoir trouvé un terrain en 2014, le G4M a créé une SAS coopérative en 2016 et a officialisé son partenariat avec Alliage-Habitat, bailleur social. Cette même année, l'architecte a été choisi. Huit ateliers participatifs ont permis d'élaborer en commun l'immeuble du CAIRN durant l'année 2017. Le chantier a débuté en 2018 et la « Pause de la première pierre » a eu lieu le 18 septembre 2018.

L'immeuble a été réceptionné le 26 novembre 2019 et nous y habitons depuis !

**Ce projet a pu voir le jour grâce à l'appui de la Mairie d'arrondissement (04), de la Ville de Lyon et de la Métropole de Lyon. Il a bénéficié du cadre financier d'un Prêt Locatif Social (PLS), octroyé par l'État. Le G4M a obtenu également une subvention de la Fondation de France.**

Site : <https://groupedu4mars.weebly.com/>  
Mail : [groupedu4mars@gmail.com](mailto:groupedu4mars@gmail.com)



© Christine Chaudagne

Situé dans le quartier historique de la Croix-Rousse, le CAIRN est un immeuble regroupant de façon indifférenciée 11 logements locatifs très sociaux (PLUS/PLAI) et 13 logements coopératifs (PLS/Libres) sur 5 étages. Il accueille 80 personnes environ.

Il fonctionne en copropriété entre Alliage-Habitat, le bailleur social et notre coopérative. Le CAIRN dispose d'espaces partagés qui se veulent conviviaux : larges coursives, jardin, potager, buanderie, salle polyvalente, chambre d'amis et bureau.

## SPECIFICITES

Le Groupe du 4 Mars est une Société coopérative par actions simplifiée à capital variable (6,5 K€).

Ses valeurs sont la solidarité entre habitants ; la non-spéculation, basée sur une propriété collective ; la mixité sociale de l'habitat ; une approche éco-responsable des usages et du bâti ; la mutualisation des compétences, des savoir-faire, des lieux et des services et l'inscription du projet dans la vie sociale et associative du quartier.



# TECHNIQUE

Construction neuve  
d'un immeuble  
de 24 logements  
et espaces communs

## TYOLOGIE DES LOGEMENTS

Les 13 logements de la coopérative sont répartis en :

- 2 T2 en PLS,
- 5 T3 en PLS,                      - 1 T3 en Libre.
- 4 T4 en PLS,                      - 1 T4 en Libre,

Les 11 logements sociaux sont financés en PLUS ou en PLAI et sont répartis du T3 au T5.

## LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le G4M a acquis ses logements et ses espaces partagés dans le cadre d'une Vente en Etat de Futur Achèvement avec la Maîtrise d'ouvrage, Alliade-Habitat. Il s'agit d'une « VEFA participative », le G4M ayant été associé de la conception à la réception de l'immeuble.

## LA MAÎTRISE D'OEUVRE

Tectone - Detry & Levy

## LE MONTAGE JURIDIQUE

### Groupe du 4 Mars

Société coopérative par Actions Simplifiée à Capital Variable  
(Assujettie à la loi de 1947 sur les Coopératives)  
Capital de 6 500 euros

Un projet soutenu par :

**GRAND LYON**  
la métropole

**VILLE DE LYON**

  
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Direction Départementale  
des Territoires



ATTESTATION DE CONFORMITÉ  
**CONSTRUCTION**  
NF HABITAT HQE - TRÈS PERFORMANT

## LE MONTAGE FINANCIER

Le coût de l'opération pour le G4M est de 2 633 K€, soit un peu plus de 2,5 K€/m<sup>2</sup> de SHAB.

Le G4M a bénéficié d'un prêt PLS de 2 110 K€ sur 40 ans et d'une TVA à 10 % sur les travaux PLS. Il a contracté un prêt immobilier pour les logements en libre de 263 K€ sur 25 ans.

Les emprunts PLS ont bénéficié d'une garantie d'emprunts de la Métropole de Lyon (85 %) et de la ville de Lyon (15 %).

Il a obtenu un soutien de la Fondation de France pour financer l'accompagnement du groupe à hauteur de 10 K€.

### Apports

Les apports du G4M se chiffrent à 317 K€, chaque coopérateur amenant la somme qu'il pouvait. Ainsi, les apports vont de 5 K€ à 75 K€.

### Montants de redevance mensuelle à l'entrée dans les logements.

En sus du tarif réglementé du PLS, le G4M a décidé de créer un tarif dit de « péréquation solidaire » pour les occupants des logements PLS, dont les ressources sont en-dessous des plafonds PLUS :

10,20 € par m<sup>2</sup> pour les logement en libre,  
8,20 € par m<sup>2</sup> pour les logements en PLS,  
7,20 € par m<sup>2</sup> pour les logements en péréquation solidaire.

Les charges locatives sont de 2,17 € par m<sup>2</sup>.

Une épargne est constituée via un apport mensuel en compte courant d'associé (CCA), selon le barème suivant :

1 € par m<sup>2</sup> pour les logements en libre,  
0,8 € par m<sup>2</sup> pour les logements PLS,  
0,7 € par m<sup>2</sup> pour les logements en péréquation solidaire.

A titre d'exemple :

Un T4 de 86 m<sup>2</sup> en PLS a une redevance de 966 €  
(703 € de loyer + 186 € de charges + 77 € de CCA)

Un T2 de 62 m<sup>2</sup> en PLS en péréquation solidaire a une redevance de 636 €  
(450 € de loyer + 136 € de charges + 50 € de CCA)

**Alliade Habitat**   
Groupe ActionLogement

**Fondation de France**