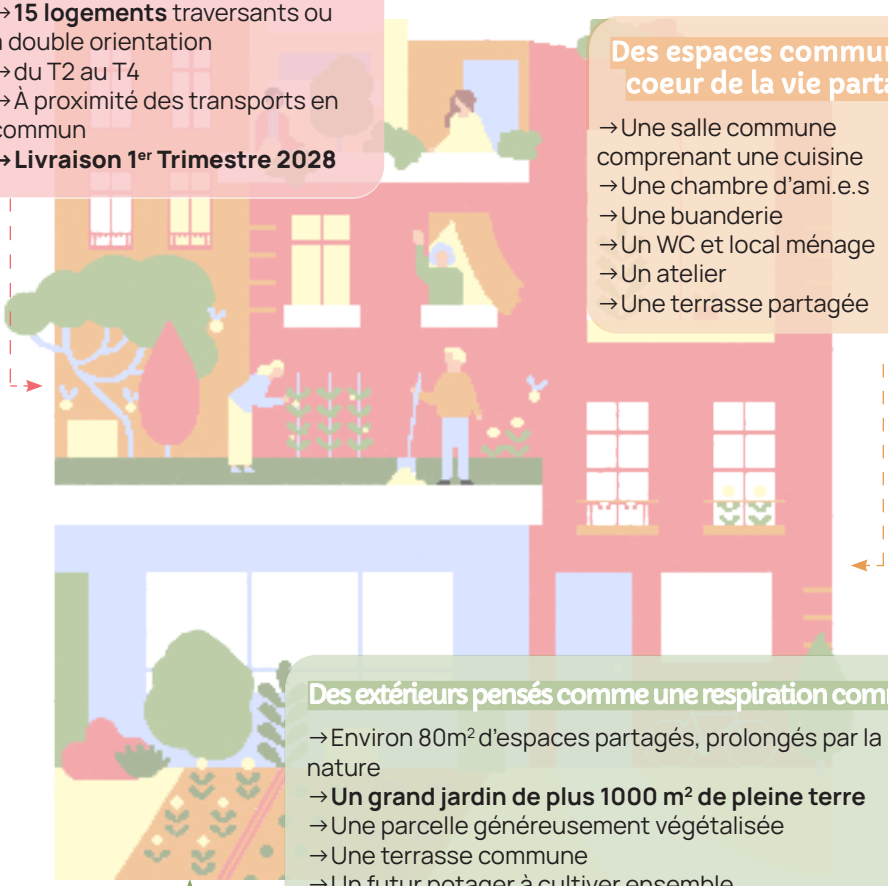
Rejoignez l'habitat participatif du quartier Paimboeuf à Ferney-Voltaire

Un projet encouragé et soutenu par la Ville de Ferney-Voltaire et le Pays de Gex.

Permis déposé

De beaux logements

→ **15 logements** traversants ou à double orientation
→ du T2 au T4
→ À proximité des transports en commun
→ **Livraison 1er Trimestre 2028**



Des espaces communs, au coeur de la vie partagée

→ Une salle commune comprenant une cuisine
→ Une chambre d'ami.e.s
→ Une buanderie
→ Un WC et local ménage
→ Un atelier
→ Une terrasse partagée

Des extérieurs pensés comme une respiration commune

→ Environ 80m² d'espaces partagés, prolongés par la nature
→ **Un grand jardin de plus 1000 m² de pleine terre**
→ Une parcelle généreusement végétalisée
→ Une terrasse commune
→ Un futur potager à cultiver ensemble
→ Une offre de mobilités complète : des stationnements partagés en sous-sol et dans le nouveau parking Silo, des services d'auto-partage, de nombreux locaux vélos

Terrinnov Société Publique Locale · À l'ombre des chênes · ga Smart Building · RODA Architectes · courtoisie urbaine

Ne pas jeter sur la voie publique - design graphique et illustration : Aline Fryet - Courtoisie Urbaine

Quelques mots pour bien naviguer dans ce livret de présentation du projet :

Ce livret de présentation de la coopérative de la ZAC FERNEY-GENEVE INNOVATION aménagée par la SPL TERRITOIRE D'INNOVATION, sur le secteur Paimboeuf, Ferney-Voltaire, est structuré en plusieurs thématiques :
1- Les grandes lignes du projet et sa situation géographique
2- L'équipe du projet
3- Les logements encore disponibles
4- Le fonctionnement d'une coopérative
5- Les différents types de parts sociales et de coopérateurs
6- Comprendre ce qu'est une redevance
7- Les informations sur les étapes à suivre pour nous rejoindre.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !

Localisation de la future coopérative, secteur Paimboeuf, Ferney-Voltaire

Crédit image : Terrinnov

Présentation de l'équipe qui soutient et développe ce projet coopératif unique dans le Pays de Gex

La société publique locale (SPL) «TERRITOIRE D'INNOVATION» a élaboré un programme mixte : coopérative, logement social et accession libre sur la parcelle dite «B45» où s'implanteront les nouveaux logements.

Les coopérateurs À l'ombre des chênes

Constituée aujourd'hui d'une dizaine de personnes, les futurs habitants et coopérateurs travaillent activement à la survenue de ce beau projet. C'est pour répondre à leurs besoins que l'équipe projet s'est constituée.

L'aménageur

La SPL«TERRITOIRE D'INNOVATION» est née, en 2014, de la volonté des collectivités locales de concevoir des projets urbains, d'énergie ou encore de mobilité répondant aux défis de demain. Elle souhaite le développement de ce projet depuis de nombreuses années.

l'opérateur

GA Immobilier Résidentiel est l'opérateur et spécialiste de la construction bois. Acteur engagé de l'immobilier et de la construction, GA Immobilier Résidentiel a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie et livrera la totalité du projet.

la Maitrise d'œuvre

L' agence Roda Architectes travaille depuis de nombreuses années sur ce projet. Spécialiste de la conception en bois, les architectes mettent tout en œuvre pour co-construire l'identité du lot à partir des besoins et souhaits de chacun.e.

L'assistance à maitrise d'usage

Depuis 2012, Courtoisie Urbaine accompagne des projets d'habitat participatif de la conception à la livraison. Accompagnant les habitants depuis les débuts et faisant dialoguer contraintes opérationnelles, architecturales et paysagères, Courtoisie Urbaine outille le collectif habitant sur les besoins du projet.

Devenez Coopérateur

Il reste de la place pour vous !

Au sein des 15 logements, quelques logements cherchent encore leurs coopérateurs .
Il est possible de travailler avec l'architecte en fonction de vos besoins spécifiques.

De grands appartements familiaux

De petits appartements

Au sein d'un programme mixte d'environ 80 logements :

→Des logements sociaux
→Des appartements en accession libre
→Un bâtiment à haute performance énergétique (NF Habitat HQE niveau excellent, label biosourcé niveau 3, >RE2020, et raccordement au réseau de chauffage urbain)
→Un bâtiment construit en matériaux biosourcés, mettant en avant la construction bois.

La coopérative occupe une place centrale et pionnière au sein de l'îlot et représente une part importante de logements abordables pour le programme.

Il reste quelques appartements

Des appartements qualitatifs, traversants ou doublement orientés, desservis par des coursives offrant une vue sur le Jura. Chaque logement comprend des annexes privatives (balcon ou terrasse) offrant une vue sur le jardin et le grand paysage.

Actuellement, un T4 (trois chambres), trois T2 (une chambre) et trois T3 (deux chambres) sont encore disponibles.

Pour entrer dans la coopérative, il faut s'acquitter d'un apport individuel de départ

La coopérative souscrit un emprunt bancaire pour financer son projet. Courtoisie Urbaine accompagne le collectif d'habitants dans les recherches de financement.

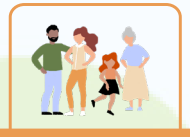
Pour accéder à l'emprunt bancaire, la coopérative doit :
1) disposer d'un apport en fonds propres d'au moins 20% de ses besoins : ce fonds est constitué des apports de chaque coopérateur au moment de la création de la coopérative.
2) disposer d'une garantie forte de 50% de l'emprunt, qui sera portée par la Ville de Ferney-Volltaire, qui soutient fortement ce projet citoyen.

Qu'est qu'une coopérative ? On vous l'explique

La vie de la coopérative

Constitution commune d'un apport financier.

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



4 PRINCIPES FONDAMENTAUX

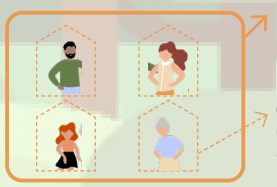
- Système de valorisation déconnecté du marché
- Propriété collective
- Pouvoir de décision : 1 personne = 1 voix
- Usages et espaces partagés

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

COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Accès à un logement et des communs.

Chaque membre du groupe a un double statut.



Propriété collective *

Contrat coopératif avec chaque sociétaire **

* Associés coopérateurs, détenteurs de parts sociales de la coopérative, propriétaire de l'ensemble immobilier. **Le groupe de coopérateurs est collectivement propriétaire.**

** Individuellement, chaque coopérateur se fait **attribuer la jouissance de son logement et de communs**, au moyen d'un **contrat coopératif et en s'acquittant d'une redevance mensuelle.**

Les parts sociales : ce que vous achetez

En choisissant d'habiter la coopérative, vous devenez propriétaire de parts sociales, que vous revendez en quittant la coopérative. C'est votre apport qui reste votre propriété.

Les coopérateurs-habitants acquièrent des **parts A et des parts B** pour habiter les lieux.

Les parts A et B servent de base de calcul à la **redevance mensuelle. Si des coopérateurs apportent plus que le minimum requis et acquièrent donc plus de parts A et B, alors ceci est pris en compte dans le calcul de base de la redevance mensuelle.** On peut apporter plus pour payer moins mensuellement.

Lorsqu'un habitant-coopérateur souhaite **déménager**, il quitte la coopérative et **il cède ses parts sociales** à un nouveau coopérateur ou à la coopérative.

Des **personnes extérieures** peuvent également devenir coopérateurs non habitants en **achetant des parts B et/ou C.**

Les parts C, dites parts sociales investisseurs, seront rémunérées selon l'article 11 bis de la loi du 10 septembre 1947. C'est une épargne responsable et solidaire.

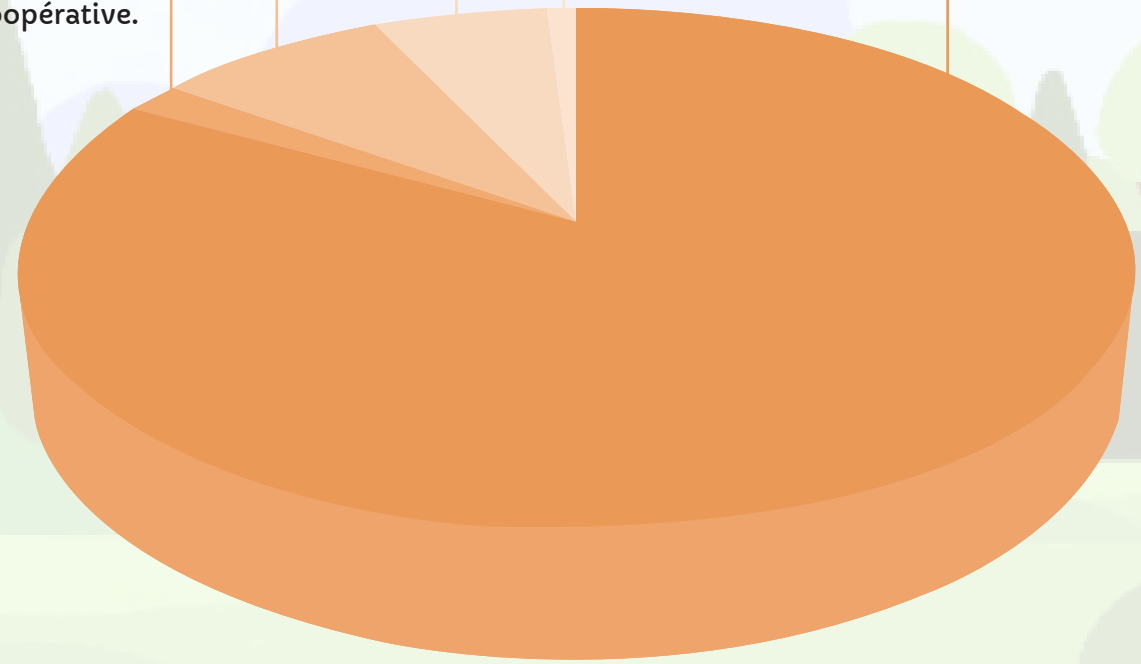
À l'emménagement vous vous acquittez d'une redevance mensuelle : de quoi s'agit-il ?

À l'installation se mettent en place les **"redevances"**, des sommes mensualisées dont **les coopérateurs associés devront s'acquitter**.

Les redevances permettent à la coopérative de rembourser l'emprunt et de bien entretenir l'immeuble.

Une partie de la redevance payée mensuellement est capitalisée (épargne récupérée en numéraire ou en parts sociales) après les premières années de vie dans l'immeuble.

Le graphique ci-dessous permet de comprendre **les grandes proportions des différents frais que recouvre la redevance coopérative**.



Vous êtes intéressé.e ?

Rejoindre une communauté d'habitants qui construit ensemble son cadre de vie moyennant de nombreux communs, le partage de la prise de décision, l'entraide et la coopération.

Plus d'informations sur le site :

coopferney.fr

Le projet vous intéresse, voici les étapes à suivre:

1) Contactez la coopérative par mail :

info@coopferney.fr

2) Rencontrez le groupe d'habitants et participez aux ateliers avec l'équipe projet

3)Renvoyez rempli, le questionnaire qui vous sera transmis à la suite de votre prise de contact

4) Versez l'apport au moment de la création juridique de la coopérative soit au 2ème trimestre 2026.

5) Assistez au développement du projet jusqu'à sa livraison puis emménagez aux côtés de vos nouveaux voisins !

En décembre 2025, le projet dispose de quelques logements encore disponibles.

Édition : Décembre 2025