

Si les habitants ont veillé à ne pas devenir amis tant que le projet était en cours, des liens forts se sont tissés et ils sont désormais un peu plus que des voisins...



# Un village VERTICAL, une organisation HORIZONTALE

**Deux ans après être entrés dans leurs murs, les membres du Village vertical à Villeurbanne nous font partager leur quotidien. Vivre dans une coopérative d'habitants est passionnant, mais pas de tout repos !**

Reportage texte et photos Stéphane Perraud (sauf mention contraire)

**S**ur la table trônent un saladier de noix, des dattes et un gâteau préparé par Brigitte. Olivier allume la bouilloire pour la tisane. Les derniers retardataires prennent place. Le " jeudi vertical " peut commencer. Chaque semaine, les habitants du Village vertical, première coopérative d'habitants de France (lire LME n° 64 et 77) se réunissent dans la salle commune pour discuter de la vie de leur immeuble. Au programme ce soir : désigner le nouveau binôme qui siègera au conseil syndical, résoudre un problème de mouchoirons dans le compost et programmer un atelier pour cuisiner ensemble des brioches, etc. L'ambiance est détendue, mais respectueuse et constructive. « On ne se coupe pas la parole et on s'en tient à l'ordre du jour. Ceux qui ont participé au montage du Village vertical comptent des centaines

de réunions derrière eux. Ils ont appris à se discipliner pour ne pas perdre du temps et de l'énergie », explique Cécile, qui forme avec Antoine le seul couple présent depuis le début de l'aventure, il y a dix ans.

## Une vie de pionniers

« Vivre dans une coopérative d'habitants est passionnant, mais entraîne des responsabilités. Il n'y a pas de régie extérieure, nous gérons seuls les aspects techniques de l'immeuble, les appels de charges, les lieux partagés : salle commune, laverie, chambres d'amis... », explique Stéphane, qui fait aussi partie des premiers coopérateurs. Par rapport à un immeuble lambda s'ajoute toute une vie collective à planifier : des repas partagés, des séances de jardinage, des sessions bricolage... C'est une des raisons qui nous amènent ici. Mais c'est aussi très

chronophage. Toute décision se prend au consensus. »

Intégrer une coopérative d'habitants nécessite un investissement important, mais la répartition des tâches est un peu inégale. Certains sont plus motivés ou plus compétents que d'autres sur le plan juridique ou technique. Du fait de leur expérience, les anciens se retrouvent en première ligne. Pour lutter contre l'usure, le rééquilibrage des responsabilités est l'un des chantiers de l'année au Village vertical, qui se compose de dix foyers, occupés actuellement par quinze adultes et treize enfants et ados. À cela s'ajoutent quatre logements accueillant des jeunes ou des familles en insertion qui, sans faire partie de la coopérative, sont associés à son fonctionnement. « Chacun gère un certain nombre de petites tâches – nous en avons répertoriées une soixantaine – et pour les gros postes, nous sommes



Les ménages n'ayant pas tous une voiture, ils pratiquent volontiers l'autopartage. En revanche, pratiquement chaque habitant possède un vélo.

organisés en binômes ou en trinômes : suivi du bâtiment, ménage, comptabilité... Sans oublier les événements ponctuels comme les journées portes ouvertes, explique Xavier, qui s'occupe des relations extérieures. En tant que pionniers, nous sommes très sollicités et obligés de refuser des visites, sinon nous ne ferions que ça. »

Toutes les informations sont accessibles sur le wiki, un outil informatique interne au groupe. Mais là encore, mieux vaut être assidu. « Si je reste plusieurs jours sans lire mes mails, je suis larguée, observe Ximena, arrivée sur le tard avec son compagnon Olivier et leurs deux enfants. Même si c'est très prenant, on ne regrette pas notre choix. Vivre ici est un vrai bonheur ! Surtout quand on a des enfants. Quand ils jouent dehors, il y a toujours un adulte pour garder un œil sur eux. »

Tant que le Village vertical restait à l'état de projet, les futurs habitants veillaient à ne pas devenir amis, pour ne pas introduire d'affect dans leurs relations. C'est en train de changer. « Nous sommes avant tout des voisins, mais au fil du temps, des affinités se sont créées. On a par exemple mis en place des repas suspendus. Quand



## BÂTIMENT : UN BILAN MITIGÉ

L'automne dernier, il faisait 3 °C dehors et la température des appartements ne descendait pas en dessous de 19 °C, sans allumer le chauffage. L'isolation de l'immeuble (non biosourcée) répond donc aux attentes des habitants. Pour autant, la consommation énergétique reste supérieure à celle annoncée : entre 35 et 40 kWh/m<sup>2</sup>.an pour le chauffage au lieu des 27 prévus. Ce dernier, tout comme la production d'eau chaude, est assuré par une chaudière à granulés, avec appui ponctuel d'une chaudière à gaz. La bascule se fait automatiquement pour obtenir un meilleur rendement en fonction des saisons. Problème, dès la première année, la chaudière à granulés est tombée en panne. Les habitants pointent d'autres bémols, notamment des infiltrations au niveau du toit. Et un encrassement de l'échangeur qui permet de récupérer l'énergie de la VMC pour la transformer en calories via une pompe à chaleur. Il va donc falloir investir dans des filtres pour améliorer le système.

« Il ne faut pas être pressé quand on habite au 4<sup>e</sup> », s'amuse Ximena. En descendant, on peut discuter à chaque palier !





Il y a trois lave-linge partagés. Une économie financière et un gain de place dans les appartements.



Toutes les semaines, le Village vertical se réunit pour des réunions où les décisions se prennent de façon très horizontale, au consensus.

*l'un d'entre nous prépare un plat en grande quantité, il l'indique sur le tableau du rez-de-chaussée et l'on peut s'inviter. On pratique aussi beaucoup l'entraide, l'échange d'objets et*

*de services. Nous n'avons pas tous un aspirateur, une table à repasser ou une perceuse, c'est inutile », indique Josette. Laquelle partage sa voiture avec deux autres ménages. « Ce sont ces petits détails qui rendent la vie plus douce. »*



## ENFIN UN STATUT !

### Le Village vertical est longtemps resté dans un certain flou juridique.

Le décret d'application de la loi ALUR du 21 décembre 2015 crée enfin un statut pour les sociétés d'habitat participatif, dont les coopératives d'habitants. Ce décret précise les modalités de mise en location des logements construits, les possibilités de cession ou de donation des parts sociales et les conditions de retrait d'un coopérateur. Il devrait être complété ce printemps par deux autres décrets. L'un portant sur la garantie d'achèvement de l'immeuble afin de protéger les habitants contre les aléas de chantier. L'autre sur la possibilité pour un futur habitant de constituer tout ou partie de son apport initial, non pas en argent, mais en travail (autoconstruction). En revanche, la loi ne statue toujours pas sur la manière de financer un tel projet. On attend un hypothétique prêt dédié aux coopératives piloté par l'État.

### Une autre notion de la propriété

Coopératrice au Village vertical, Josette paye la même somme qu'avant, lorsqu'elle était locataire ailleurs. La surface de son appartement est équivalente, mais elle dispose d'un balcon privatif en plus, d'une chambre d'amis partagée, d'un espace au dernier étage pour étendre le linge et jouer au ping-pong et d'un potager collectif. Sans compter le confort thermique qui permet de réaliser de belles économies financières.

Rappelons le système qui régie une coopérative d'habitants : la coopérative est propriétaire des logements et les met à disposition des coopérateurs en échange d'un achat initial de parts sociales (comprises ici entre 25 000 € pour un T2 et 50 000 € pour un T5) et d'un loyer mensuel. Une large part du loyer rembourse l'emprunt bancaire souscrit par la coopérative pour la construction, une petite part est dédiée aux charges et 20 % vont sur un compte courant d'associés, récupérables à terme. Les habitants sont donc à la fois propriétaires (de la coopérative) et locataires (de leur logement). Ce système

permet de sortir le bien immobilier de la spéculation. Car la valeur des parts sociales est déconnectée de la valeur du bien et les loyers ne suivent pas le cours du marché. Avant d'intégrer le Village vertical, Cécile était l'une des rares à avoir connu les joies de la propriété. « Mais je ne me suis jamais sentie propriétaire. Mon appartement appartenait à la banque à laquelle je remboursais mon emprunt, expliquait-elle. Je me sens beaucoup plus chez moi ici. On partage des valeurs autour de l'écologie et du vivre ensemble. Ce projet contribue à me construire. »

### S'adapter au voisinage

Autre originalité, la possibilité de pouvoir choisir ses voisins. Quand un foyer quitte le Village vertical, ce qui est déjà arrivé deux fois – la première pour une opportunité professionnelle à l'étranger, l'autre pour des difficultés relationnelles et financières – les " villageois " cooptent les nouveaux arrivants.

Un choix cependant limité. Car ils ne sont pas les seuls à occuper le site. Pour mener à bien leur projet, ils ont dû se tourner vers la coopérative HLM Rhône Saône Habitat afin d'obtenir un terrain et réaliser des économies d'échelle. À l'arrivée, le bâtiment est divisé en trois parties, reliées entre elles par des coursives. Seul un tiers est habité par le Village vertical. Le reste a été placé en accession à la propriété. Cela a permis de construire

Le jardin est un espace de convivialité. C'est un lieu que les enfants se sont approprié : ils font des trous, jouent dans la boue et aiment ramasser les légumes !



38 logements au lieu de dix. Du coup, de nombreux copropriétaires ont découvert une fois sur place leurs voisins verticaux au fonctionnement très horizontal... Ce qui entraîne parfois des incompréhensions dans les réunions de copropriété, où le Village vertical est minoritaire. Pour autant, le dialogue se crée progressivement. Ainsi, un pédibus s'est mis en place avec l'ensemble de l'immeuble, ainsi qu'une livraison de pain bio. Les " villageois " cherchent également à créer du lien avec le reste du quartier. Ils assurent le point de livraison hebdomadaire des paniers de légumes d'une association type Amap. Une quarantaine d'habitants des alentours en profite. Et sans doute demain davantage car le Village vertical, situé au cœur d'une ZAC en cours d'aménagement, est entouré de grues de chantier. L'aventure ne fait que commencer. ■

**Contacts :** [www.village-vertical.org](http://www.village-vertical.org)  
Pour toute question sur les coopératives d'habitants : [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)



Josette et Christine sont voisines de balcon. Christine ne fait pas partie du Village vertical, mais elle a acheté un appartement juste à côté pour profiter de l'ambiance.