

LAETITIA VAN ECKHOUT

Villeurbanne (Rhône), envoyée spéciale

C'est une drôle de tribu, qui a fait de son immeuble d'habitation l'un des laboratoires de l'écologie urbaine en France.

Célibataires, en couple, avec ou sans enfants, ils ont entre 30 et 60 ans et ont décidé de mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement. Voilà presque un an maintenant que les dix ménages du « Village vertical » se sont installés dans un bâtiment de cinq étages au cœur de la ZAC des Maisons-Neuves, un quartier de Villeurbanne (Rhône-Alpes) en pleine réhabilitation.

Les « villageois » sont membres d'une coopérative qui a acquis le terrain et financé la construction de l'immeuble. « Nous sommes propriétaires collectivement du bâtiment, mais locataires à titre individuel de notre logement », résume Antoine Limouzin, chargé de mission dans une mairie. Avec sa femme, il a participé depuis le début à l'aventure lancée il y a neuf ans.

**« Nous nous inscrivons dans une démarche collective. Nous nous retrouvons sur des valeurs, mais nous ne sommes pas une bande d'amis. Nous sommes des voisins »**

CAROLE CUBIZOL  
habitante du Village vertical

L'idée naît en 2005 dans la tête de quatre familles. Toutes souhaitent trouver un logement mais ne veulent pas passer entre les mains d'agences immobilières qui jouent la surenchère. Leur route croise alors celle de Habicoop, une association qui milite pour relancer l'habitat coopératif en France. « Ce choix répondait à notre souhait de remettre les habitants au centre des responsabilités et des décisions, en faire des acteurs et non de simples consommateurs », explique Antoine Limouzin. Avec l'aide de Benoît Tracol, directeur général de Rhône Saône Habitat (RSH), coopérative HLM, le projet prend corps. Les dix ménages obtiennent un prêt collectif, garanti par le Grand Lyon et la ville de Villeurbanne.

Des choix architecturaux à celui de matériaux, les villageois prennent part activement à la conception du bâtiment, soucieux de respecter au mieux l'environnement. La façade principale du bâtiment est orientée plein sud, de façon à favoriser un ensoleillement maximum. La toiture est composée de panneaux photovoltaïques, et la structure du bâtiment faite de bois et de béton, ce qui assure une bonne isolation tant sur le plan thermique que sonore. Une cuve de 7 000 litres est installée pour récupérer l'eau de pluie. Quant à la chaudière à bois, elle est collective. En réalité, tout est pensé pour consommer le moins d'énergie possible.

« Nous nous sommes formés sur le tas et avons choisi des architectes très en pointe sur les questions environnementales », raconte Philippe Leleu, un professeur de yoga sexagénaire. Benoît Tracol reconnaît qu'il ne serait pas allé aussi loin dans l'habitat écoresponsable sans la pression constante des villageois.

Ce pragmatisme les a conduits à penser les appartements en fonction des stricts besoins



Le Village vertical, à Villeurbanne, en juillet 2013.

STÉPHANE PERRAUD

## Un immeuble pour tous

A Villeurbanne, dix familles vivent dans le Village vertical, un habitat coopératif où tout a été fait pour respecter l'environnement, mais aussi l'espace de chacun

de chaque ménage. Tous sont plus petits que les standards habituels, mais le choix a volontairement été fait de privilégier de larges parties communes. Car c'est aussi un autre mode de vie que défendent les villageois. « Dans les immeubles traditionnels, tout est fait pour que l'on se croise le moins possible. Ici, au contraire, l'architecture favorise les contacts », apprécie Cécile Cubizol, consultante de 49 ans, qui vit seule avec ses deux adolescents de 15 et 18 ans.

A chaque étage, les paliers et les coursives ont été agrémentés de tables et de fauteuils pour permettre de faire un brin de causette quand les habitants se croisent. Dans le jardin, un potager partagé a donné lieu, avec l'arrivée précoce du printemps, aux travaux collectifs pour préparer la terre et commencer à semer.

Au rez-de-chaussée, une buanderie dispose de trois lave-linge communs, alimentés en eau de pluie. Une grande pièce collective, attenante au jardin, est devenue un lieu convivial où se

tiennent les réunions de la coopérative, s'organisent des apéros, des repas entre voisins, et où les enfants peuvent se retrouver pour jouer ou fêter leur anniversaire avec leurs copains d'école. Tous les jeudis, la salle se transforme en marché où les villageois peuvent venir chercher fruits, légumes et œufs frais, livrés à domicile par l'Arbre aux légumes, une Association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP). Un circuit court, donc, qui privilégie la production locale, économisant les transports.

A côté des boîtes aux lettres, un planning est bien visible. Les habitants s'inscrivent pour pouvoir bénéficier des parties communes et se proposent aussi pour assurer leur entretien : ménage, arrosage du jardin et du potager, etc. En réalité, chacun est appelé à assurer la maintenance, à tour de rôle.

« Mutualiser des espaces et des moyens nous permet de faire des économies, en frais comme en place », souligne Antoine Limouzin. « Et cela

favorise aussi les échanges de services, crée de véritables solidarités de voisinage », ajoute Xavier Rabilloud, 30 ans, responsable en communication dans une organisation non gouvernementale (ONG) et père d'un jeune enfant.

Si tous reconnaissent que gérer les déchets, économiser l'eau et l'énergie est plus facile en groupe, à l'échelle d'un immeuble, beaucoup disent découvrir aussi un mode de relation social inédit. Chacun est acteur de la vie de l'immeuble, participe aux décisions collectives prises par consensus et selon le principe coopératif : une personne, une voix.

Mais même si la vie privée est respectée, ce « vivre-ensemble » n'est pas toujours simple. « Nous ne sommes pas tous des militants ici, loin s'en faut. Certains participent beaucoup, d'autres moins. Chacun évolue au gré de son envie et de son intérêt », explique Antoine Limouzin. « Nous ne nous inscrivons pas dans une démarche communautaire, mais collective, insiste pour sa part Carole Cubizol. Nous nous retrouvons sur des valeurs, mais nous ne sommes pas une bande d'amis. Nous sommes des voisins. » « Cela permet de se dire plus de choses, et de gérer plus facilement des désaccords », abonde Stéphane Letz, la quarantaine, ingénieur du son célibataire.

Possibilité d'accès à l'ensemble des appartements pour les personnes à mobilité réduite, livraisons à domicile, entraide entre voisins... tout a aussi été fait pour penser au futur et au vieillissement des uns et des autres. Certains des villageois imaginent donc passer une grande partie de leur vie à Villeurbanne.

Rien néanmoins n'interdit à quiconque de quitter l'immeuble et la coopérative. Il lui suffira alors de vendre, non pas son logement, mais ses parts sociales. La transaction tiendra compte de l'évolution du coût de la vie, mais sera complètement déconnectée de l'évolution du marché immobilier et ne pourra ainsi donner lieu à aucune spéculation, ni plus-value. ■

## Des dispositions légales pour devenir propriétaire autrement

C'est une petite consécration. La loi relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), publiée au Journal officiel du 26 mars, vient donner un cadre juridique à l'habitat participatif, souvent présenté comme la « troisième voie » après la propriété individuelle et la location.

Jusqu'ici, ses adeptes pouvaient monter soit une société civile immobilière (SCI), soit une association, mais ils avaient bien des difficultés à se voir accorder la confiance des banquiers et à obtenir un prêt.

Pour crédibiliser et garantir ce type d'initiatives, la loi ALUR propose aux

habitants souhaitant mutualiser leurs ressources pour acquérir un bien deux statuts de société spécifiques : la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion.

### En dehors de la spéculation

Inspiré de l'Allemagne, où les immeubles participatifs représentent 20 % des logements neufs, le modèle de la coopérative d'habitants est « fondé sur un rapport original à la propriété », souligne la loi. La coopérative acquiert des logements et en devient propriétaire, puis les loue à ses « coopérateurs ». Les habitants sont donc propriétaires collective-

ment du bien, mais locataires individuellement. « Ce système, insiste la loi, permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales est déconnectée de la valeur du bien. »

La société d'autopromotion, quant à elle, est une « organisation civile initiée par des particuliers dont l'objectif est d'ériger ou de restructurer collectivement, en qualité de maîtres d'ouvrage, un bâtiment pour leur propre compte ». Elle joue le rôle de caution hypothécaire pour garantir les emprunts individuels des associés.

La loi ALUR autorise des personnes morales, comme les organismes HLM, à

prendre des parts dans ces deux sociétés d'habitat participatif. En apportant un socle législatif et réglementaire, la loi cherche à favoriser le développement et la démocratisation de l'habitat participatif, qui reste un parcours semé d'embûches en France. Ce type de projet met souvent entre trois et cinq ans, voire davantage, pour aboutir.

Selon un recensement réalisé en 2012 par l'Association de développement de l'économie sociale et solidaire du pays de Brest, sur quelque 300 initiatives lancées en France métropolitaine, seules 70 ont vu le jour ou sont sur le point d'éclore. ■

L. V. E.