



CASYLUM/ARBORSENS/DETRY&LEVI

Le Village Vertical occupera la partie droite de l'immeuble et devra apprendre à cohabiter avec des voisins extérieurs à la coopérative.

**Première coopérative d'habitants française, le Village Vertical ne dispose pas encore d'habitat... Après six ans de travail, les Villageois vont poser en septembre la première pierre de l'immeuble qu'ils ont conçu tous ensemble.**

# Dans l'intimité du Village Vertical

**E**n Suisse et en Allemagne, les logements coopératifs représentent près de 5 % du parc immobilier et jusqu'à 20 % dans une ville comme Zurich. Et en France? Rien. Quelques expériences d'habitat partagé existent déjà, mais aucune sous forme d'une coopérative d'habitants. À Villeurbanne à côté de Lyon, Le Village Vertical sera la première d'entre elles. Les travaux démarrent tout juste. Les habitants

entreront dans leurs murs en 2013. Rappelons le principe. Un groupe de personnes souhaitant partager un immeuble se monte en coopérative. Celle-ci devient propriétaire des logements qu'elle met à disposition de ses coopérateurs en échange d'achat de parts sociales et d'un loyer. Les habitants sont à la fois propriétaires (de la coopérative) et locataires (de leur logement). Ce système permet de sortir un bien immobilier de la spéculation. La

valeur des parts sociales est déconnectée de la valeur du bien et les loyers ne suivent pas le cours du marché.

Antoine et Cécile font partie des pionniers du Village Vertical: « en 2005, nous voulions un logement plus grand pour nous projeter dans l'avenir. Mais notre budget ne nous permettait pas de concrétiser nos envies. Pour la classe moyenne dont nous faisons partie, la porte de l'habitat individuel s'est fermée. Changer de logement signifiait augmen-



**Marine Morain et Pierre Lévy ont été les têtes de pont des deux cabinets d'architectes impliqués sur ce projet très collaboratif.**

L'immeuble sera situé dans une Zac d'un quartier populaire de Villeurbanne. Il comprendra 38 logements dont 24 en accession à la propriété traditionnelle.

ter notre loyer ou l'équivalent en remboursement d'emprunts. Notre entourage était dans la même situation. Dès lors, plutôt que d'entrer en compétition pour trouver un bon plan immobilier, pourquoi ne pas coopérer et acheter un bien à plusieurs? »

### MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Avec quelques amis, ils se mettent à la recherche d'une usine à rénover, pour la partager en lots individuels avec une mutualisation de certains espaces. Mais face aux « professionnels de la spéculation » qui épluchent les avis de faillite, de décès, et font monter les prix, ils comprennent vite qu'ils doivent s'organiser. Première étape, créer une structure afin d'être crédibles face à leurs interlocuteurs. L'association Le Village Vertical voit le jour fin 2005. La coopérative, elle, naîtra cinq ans plus tard. Aujourd'hui, un seul des quatre ménages d'origine est encore là. De nouveaux sont arrivés. Le groupe est désormais constitué de dix ménages, du célibataire à la famille nombreuse, soit dix-sept adultes et une dizaine d'enfants. Avec une belle diversité d'âges (de 30 à 56 ans) et de profes-

sions: agent commercial, ingénieur en informatique, ouvrier, psychologue, péricultrice, assistante sociale, électricien, chanteur... Tous partagent des valeurs autour de l'écologie et du « vivre ensemble ». Stéphane souhaitait « s'impliquer dans un projet écologique et collectif sur le long terme », Brigitte apprécie de « réaliser des choses concrètes au sein d'un groupe » et Gudrun, aime l'idée de « pouvoir vieillir entourée de gens proches ». Si Le Village Vertical n'est pas encore un lieu d'habitation, il est déjà un espace de vie et d'échanges où chacun a su trouver sa place. Antoine s'occupe de la communication, Catherine et Jean-Baptiste des questions juridiques, Philippe et Benjamin des contacts avec l'architecte... Ils se réunissent une fois par mois lors de conseils de Village où les décisions sont consensuelles. Une réunion hebdomadaire et une liste de discussion sur internet permettent de régler les affaires courantes. Un outil informatique, le wiki, sorte d'intranet collaboratif, conserve la mémoire du projet, et vient compléter le site qui sert de vitrine extérieure. Ils estiment passer au minimum cinq ■■■



### Repère QUÉ DIT LA LOI ?

#### UN CADRE À DÉFINIR

En droit français, rien n'est prévu pour la propriété collective d'un bien immobilier. Les formes juridiques existantes, tout comme les mécanismes de financement (prêts à taux réduits, aides fiscales) sont pensés pour la location ou l'accession à la propriété individuelle. En se montant en coopérative (plus exactement en société coopérative par actions simplifiées à capital variable), le Village Vertical s'est doté d'un statut qui lui permet d'être soutenu par les collectivités locales, mais qui n'est pas prévu pour le logement. Les valeurs fondamentales de l'habitat coopératif que sont la démocratie, la propriété collective et la non-spéculation auraient pourtant besoin d'un cadre législatif que réclame l'association Habicoop auprès des pouvoirs publics.



Les rencontres hebdomadaires ont permis aux futurs Villageois de tisser des liens qui vont au-delà du simple rapport de voisinage.



© GÉRALDINE BOUDOT - VILLAGE VERTICAL

heures par semaine à travailler sur ce projet commun. Et beaucoup plus lorsqu'il faut boucler un dossier urgent.

### D'INDISPENSABLES PARTENAIRES

Après avoir abandonné l'idée de rénover une usine pour finalement construire un immeuble, ils ont souhaité s'appuyer sur des partenaires extérieurs. L'association Habicoop, qui milite pour la reconnaissance de l'habitat coopératif, les soutient à titre gracieux en tant que projet pilote. « On les a aidés à monter un plan de financement, à discuter des points techniques avec les architectes et à créer une coopérative d'habitants, un statut tout nouveau chez nous », explique Emmanuel Vivien, coordinateur de l'association (voir encadré p. 41). Autre soutien de taille, celui de Rhône Saône Habitat, auquel le Village Vertical est désormais lié. Cette coopérative HLM, qui construit des centaines de logements sociaux dans la région lyonnaise, bénéficie de la confiance des collectivités locales. Sa présence a rassuré la Région, le Grand Lyon et la ville de Villeurbanne où a été trouvé un terrain à un prix abordable. Un flot a été réservé sur la Zac des Mai-

## Immeuble, compromis architecturaux

L'immeuble du Village Vertical a fait l'objet de concessions sur le plan écologique. En cause, un cadre réglementaire français qui offre peu de libertés en habitat collectif, et un budget limité (logement social). Ainsi, la fibre de bois prévue comme isolant extérieur sera remplacée par de la laine minérale, faute d'un avis technique anti-incendie. Exit le système de toilettes sèches automatiques qu'on trouve dans les immeubles suisses ou allemands. Quant à la toiture photovoltaïque qui devait recouvrir tout le bâtiment, elle sera réduite en raison de la baisse du tarif d'achat de l'électricité.

Des places de parking seront aménagées en sous-sol alors que la plupart des Villageois n'ont pas de voiture, ce qui augmente les coûts de construction. La chaudière à granulés sera doublée d'une chaudière au gaz à la demande du bailleur social, ce qui là encore entraîne un surcoût...

Un vrai casse-tête pour les cabinets d'architectes lyonnais (Détry&Lévy et Arbor&Sens) qui ont dû non seulement apprendre à travailler ensemble mais aussi prendre en compte la volonté du bailleur social et les désirs des

habitants, tout en les pondérant pour que le bâtiment puisse exister. Pour autant, l'immeuble du Village Vertical conserve une dimension écologique. Il

© ASYLUM/ARBOR&SENS/DETRY&LEVY



bénéficie d'une parcelle orientée sud pour les apports solaires passifs et sera constitué d'une ossature bois-béton. Les balcons, coursives et le dernier niveau seront en bois. Un seul ascenseur desservira l'ensemble des logements. La VMC simple flux sera couplée à un chauffe-eau thermodynamique pour préchauffer l'eau sanitaire. Les Villageois ont réduit la surface de leurs appartements d'environ 10 % pour bénéficier d'espaces partagés : 1 salle commune avec cuisine (60 m<sup>2</sup>), 1 buanderie (20 m<sup>2</sup>), 2 chambres d'amis, 2 chambres d'hôtes et 1 jardin.



Sept ans séparent les premières réunions du Village Vertical et l'entrée programmée dans les murs : un projet de longue haleine!

© GÉRALDINE BOUDOT - VILLAGE VERTICAL



**Les Villageois se sont réparti les rôles en binômes : gestion du courrier, suivi juridique, relations avec les architectes...**

sons neuves, un quartier populaire. En contrepartie, le Village Vertical a dû accepter de partager son futur immeuble qui comptera 38 logements : 14 pour les Villageois (dont 4 mis à disposition de jeunes en insertion) et 24 proposés en accession à la propriété traditionnelle. « Ce montage a beaucoup rassuré les banquiers. On s'est engagé à construire l'immeuble même si le Village Vertical disparaissait prématurément » explique Charlotte Le Marec, qui suit le dossier pour Rhône Saône Habitat. Coût total du projet : 4 millions d'euros HT (soit environ 1 360 €/m<sup>2</sup>), plus 700 000 € HT pour le terrain. Un tarif réservé au logement social. Un promoteur aurait dû déboursé le double. Neuf ménages du Village Vertical sur dix entrent en effet dans les barèmes sociaux, comme les trois-quarts de la population française.

#### ACCESSIBLE À TOUS

« Il est fondamental que l'habitat coopératif reste accessible aux bas revenus. En nous inscrivant dans la démarche du logement social, nos apports pour acheter des parts de la coopérative sont réduits. Mais évidemment, l'enveloppe budgétaire ne nous a pas permis de

construire un immeuble aussi ambitieux sur le plan écologique que nous le souhaitions », explique Stéphane, un des Villageois et abonné à notre magazine. Le bâtiment, espéré aux normes passives, consommera finalement un peu moins de 60 kWh/m<sup>2</sup>.an.

Avant de s'attribuer un logement, chaque Villageois a acheté des parts de la coopérative en fonction de la surface dont il souhaitait disposer. Les montants vont de 25 000 € pour un T2 à 50 000 € pour un T5. De quoi constituer un petit apport pour souscrire un prêt bancaire sur 40 ans. Selon le principe d'égalité propre aux coopératives, une personne égale une voix, quel que soit son nombre de parts. Une fois l'immeuble construit, chaque occupant du Village Vertical sera locataire de son appartement. Une grande partie du loyer servira à régler l'emprunt bancaire, une petite part payera les charges et 20 % environ seront capitalisés sous forme de parts acquises qui dans un premier temps serviront de trésorerie à la coopérative. Si un Villageois souhaite déménager, il pourra ainsi récupérer sa mise initiale augmentée d'un petit pécule, indexé sur l'inflation. Et intégrer une autre coopéra-



## Chronologie

- 2005** : naissance de l'association Le Village Vertical
- 2006** : partenariat avec Habicoop
- 2007** : premier travail avec les architectes et début de la collaboration avec Rhône Saône Habitat
- 2008** : obtention du terrain
- 2010** : permis de construire et création de la coopérative
- ÉTÉ 2011** : début des travaux
- MI 2013** : entrée dans les murs

tive d'habitants en changeant de ville, comme cela se fait déjà en Suisse et en Allemagne. Environ 80 groupes d'habitants sont déjà constitués en France. Ne reste plus qu'à transformer leurs rêves en logements.

■ Texte et photos Stéphane Perraud (sauf mention contraire)

#### Contacts :

**Le Village Vertical :**

**[www.village-vertical.org](http://www.village-vertical.org)**

**Pour les questions relatives aux coopératives d'habitants :**

**[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)**

**Architectes du projet : Détry&Lévy et Arbor&Sens (adresses p. 74)**