

LE VILLAGE VERTICAL, LES AVENTURIERS DE LA COOPÉRATIVE RETROUVÉE

Depuis 2013, la France compte un nouveau village. Un Village vertical à l'organisation horizontale. Mais ce qui passera peut-être pour l'acte fondateur du renouveau des coopératives d'habitants n'a rien d'une querelle de clocher.

Pour comprendre ce « programme immobilier » atypique, levons le voile, avec l'aide de ses « Villageois », sur un projet qui a débuté en 2005.

Olivier vit au Village vertical avec Ximena et leurs deux enfants depuis avril 2015. Il a grandi dans les immeubles voisins, de petites « barres » des années 1960. Il apprécie toujours ce quartier de La Ferrandière, à une dizaine de minutes du centre de Villeurbanne, tout proche des 3^e et 8^e arrondissements de Lyon. « Ça a assez peu

changé, à part les voitures, de plus en plus envahissantes. »

Situé au 4^e étage, leur appartement offre une vue d'ensemble sur la ZAC des Maisons Neuves, dont le Village vertical fait partie. D'un côté, les membres du Village recherchaient un terrain pour leur projet ; de l'autre, la Métropole de Lyon souhaitait promouvoir une opération d'habitat participatif. Il faudra presque quatre années « d'efforts » et de négociations aux deux parties pour s'accorder. Un consensus a été trouvé en 2008 autour d'une parcelle orientée au sud, condition nécessaire à la performance énergétique du bâtiment. Inconvénient à être au cœur d'une opération d'aménagement d'environ quatre cents logements, le Village vertical aura passé ses premières années entouré d'un chantier, toujours en cours. Mais cette position convient bien aux Villageois, qui tenaient à inscrire leur projet dans un quartier populaire.

Les expressions « quartier populaire » et « logement social ou très social » reviennent régulièrement dans la bouche d'Antoine, pour qui le Village vertical montre qu'un autre modèle économique est possible en matière de logement. Avec sa compagne Cécile, ils sont à l'initiative du projet et le seul foyer d'origine encore présent dans le groupe.

« L'idée d'initier, de financer et de concevoir un immeuble écologique pour le gérer de manière démocratique dans le cadre de la propriété publique est née il y a une dizaine d'années, quand nous attendions notre premier enfant. Plutôt



que de se retrouver en concurrence sur le marché de l'immobilier, nous avons regroupé différents ménages dans nos réseaux. L'habitat écologique ne peut pas être réservé aux riches. »

Pour Antoine et Cécile, le projet sera collectif, écologique, urbain – pour limiter l'usage de la voiture –, mais il sera surtout coopératif. Dès les débuts, ils ont la conviction que la coopérative d'habitants est la seule forme juridique qui puisse garantir la non-spéculation et permette d'enrayer la flambée des prix de l'immobilier. À condition que le modèle se généralise.

Court-circuiter la spéculation immobilière

Malheureusement, ce statut juridique, qui avait court jusque dans les années 1970 en France, n'est plus reconnu par la loi (lire l'entretien avec Valérie Morel page 56). La vague d'individualisme des années 1980 et 1990 a fait table rase des utopies collectives quand, dans la même période, d'autres pays comme le Canada ou la Suisse encourageaient l'habitat coopératif. Ailleurs, cette troisième voie, entre habitat privé et logement social, peut représenter une part importante des logements sur un périmètre donné : 20 % à Zurich – 8 % sur l'ensemble de la Suisse – ou 40 % à Oslo – 8 % au total en Norvège.

Habiter en coopérative, c'est choisir de ne pas être propriétaire de son logement. C'est poser un cadre juridique qui privilégie l'usage sur l'avoir. Pour intégrer la coopérative qui est propriétaire du bien, il faut d'abord acquérir des parts sociales, ce qui nécessite d'avoir un apport ou une capacité à emprunter. L'usage se paie ensuite sous la forme de charges mensuelles. Elles se composent d'un loyer, encadré au titre du logement social, qui permet à la coopérative de rembourser son emprunt, et de provisions pour anticiper les grosses dépenses et les inévitables travaux à venir. Ces charges comprennent également une épargne sous la forme de parts acquises – environ 20 % du montant des charges. Dans le cas du Village vertical, cette épargne donnera droit à une rente à la fin du crédit d'une durée de quarante ans.

Ce qui est aujourd'hui une situation bien réelle n'aurait certainement pas vu le jour sans la rencontre des membres du groupe de l'époque avec Habicoop. Cette association a été créée en 2005 avec l'objectif de relancer en France l'habitat coopératif tel que ses membres fondateurs ont pu le voir à l'occasion de voyages d'études à l'étranger. Avec le Village vertical, Habicoop trouve son projet pilote et le groupe un accompagnement personnalisé. Un partenariat



Le Village vertical est la preuve que l'on peut aller loin grâce à l'intelligence collective.

se met en place à partir de juin 2006. « Notre montage, nos statuts juridiques, la gestion au quotidien, le suivi de la comptabilité et des parts sociales... Tous ces outils ont été élaborés avec Habicoop », se souvient Antoine. L'ambition étant alors de partir d'un cas particulier pour modéliser des outils et une méthode afin de généraliser et transposer ce qui s'apparente encore à du sur-mesure. Cette collaboration a si bien fonctionné qu'en 2014, la loi Alur apporte enfin une reconnaissance juridique à l'habitat coopératif, instituant les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. Paradoxalement, le Village vertical, ayant dû composer avec les statuts qui étaient alors en vigueur, s'appuie sur une SAS coopérative à capital variable.

Placer les individus au cœur de la production de logement

Si plusieurs membres du groupe évoquent une heureuse conjonction pour expliquer la réussite de leur projet – volonté politique, partenariats fructueux, retour en force des projets collectifs –, il ne faut pas négliger la détermination et l'investissement de chacun des membres.

Aucun d'eux n'avait de connaissances techniques ni de compétences particulières avant de rejoindre l'aventure du Village vertical. C'est à cela que fait allusion Valérie Morel, qui a accompagné le projet pour l'association Habicoop, lorsqu'elle évoque « l'impressionnante montée en compétences, l'autonomisation des Villageois au fur et à mesure du projet. L'intelligence collective de leur démarche est un enrichissement individuel et collectif impressionnant. » Stéphane, qui, à l'origine, était surtout motivé par la dimension écologique, confirme : « Ce type de démarche permet de donner du pouvoir au citoyen et de faire de la subversion douce pour faire bouger le système de l'intérieur. Il faut que l'on devienne acteurs et actifs si nous voulons que les choses changent. » Très investi sur les aspects financiers et juridiques, cet ingénieur connaît maintenant les rouages du logement social sur le bout des doigts. Car la complexité du projet a nécessité, et nécessite



encore, de dialoguer avec des interlocuteurs qui n'ont pas l'habitude de voir des individus s'inviter dans leurs champs de compétences. Pour parvenir à concevoir, financer et faire construire les quatorze appartements du Village vertical aux conditions du logement social et à des prix accessibles pour les membres du groupe, la solution de s'associer avec un bailleur social s'est rapidement imposée. Pour les Villageois, la collaboration avec Rhône Saône Habitat – une coopérative HLM – relève d'un véritable partenariat, permettant notamment des économies d'échelle. Construire un ensemble immobilier de trente-huit logements sociaux a conduit à un prix attractif pour les habitants. Néanmoins, le groupe a dû faire des compromis sur certains points – toilettes sèches, VMC double flux... – pour des raisons économiques. Le niveau des attentes des futurs habitants a permis d'atteindre une qualité de construction qui a bénéficié à l'ensemble des logements produits.



Le jardin partagé permet aux habitants de cultiver des légumes, mais surtout de passer des moments ensemble.

Une fois le bâti achevé, le travail n'est pas fini pour autant. Ces deux dernières années, le groupe a été très pris par la réception des logements, les multiples sollicitations extérieures et le remplacement des premiers habitants suite à deux déménagements pour raisons professionnelles et personnelles. Fonctionnant toujours sur le rythme d'une réunion par semaine adopté au démarrage des travaux, un certain épuisement commence à se faire sentir. L'arrivée de forces vives à travers l'installation de nouveaux Villageois va être l'occasion d'une réaffectation des responsabilités au sein des différentes commissions.

Conscients de la nécessité de se préserver, les Villageois n'hésitent cependant pas à maintenir certains projets collectifs, comme le jardin partagé. Pour l'instant, la salle commune et sa terrasse couverte sont mises à disposition de l'association L'Arbralegumes tous les jeudis soir pour une distribution de paniers. Mais, pour eux qui se reconnaissent dans la phrase de Thucydide : « Il faut choisir : se reposer ou être libre », l'envie de projets l'emporte toujours. D'ores et déjà, Marielle a monté et présenté au groupe son idée de lieu relais pour elle et trois autres assistantes maternelles du quartier, celui qu'elle fréquentait ayant dû déménager pour des raisons budgétaires. « Ce projet a été

très bien accueilli par le groupe, lorsque j'ai expliqué le contexte professionnel. L'idée de créer un espace d'échange a tout de suite trouvé un écho favorable chez les Villageois. » Après avoir ouvert une brèche dans les standards et les schémas actuels de production de logement, les habitants, anciens et nouveaux, vont maintenant prendre soin d'inventer la vie de village à laquelle ils aspirent.



ENTRETIEN AVEC VALÉRIE MOREL, D'HABICOOP

L'histoire des coopératives d'habitants reste à écrire en France. Pourtant, le principe n'est pas nouveau...

Après-guerre, il y eut des innovations et des expérimentations en matière de logement. Par exemple, le mouvement coopératif d'autoconstruction Castors et l'arrivée du modèle des grands ensembles et des HLM. En 1971, la loi Chalandon affirme une volonté politique de réorientation en supprimant les sociétés coopératives de location-accession. Les coopérateurs ont dû alors choisir entre l'accession classique ou un statut de locataire HLM.

Grâce au travail que nous avons réalisé, avec le cabinet de Cécile Duflot à l'époque, sur la base de l'expérience en cours au Village vertical, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 permet de reconnaître les coopératives d'habitants dans le droit français. Aujourd'hui, les coopératives d'habitants se sont nettement développées au Québec, en Suisse, en Europe du Nord, en Amérique du Sud...

Par quoi se caractérise une coopérative d'habitants ?

La coopérative d'habitants s'appuie sur trois valeurs clés. D'abord, la gouvernance démocratique : « une personne égale une voix » quelle que soit la surface qu'elle habite et quel que soit son investissement financier. En aucune manière une personne pèsera plus qu'une autre dans une



décision. Ensuite, la notion de propriété collective. Les coopérateurs ne sont pas propriétaires de leur logement, mais détiennent des parts sociales de la société coopérative. C'est elle, la coopérative, qui, en tant que propriétaire, porte les emprunts que garantissent les collectivités locales. Ainsi, ce ne sont pas les coopérateurs qui sont endettés. Pour monter une coopérative, 15 à 20 % de fonds propres sont actuellement nécessaires. Enfin, la non-spéculation ou déconnexion du marché. La valeur des parts sociales est plafonnée et encadrée. Elle suit l'indice reflétant l'évolution du coût de la vie. Ainsi, les parts sont déconnectées du prix de l'immobilier. Avec la loi Alur, on donne la possibilité de garantir l'évolution de la valeur des parts et, ce faisant, la non-spéculation. Le bien est ainsi sorti du marché

Alors qu'un locataire verse un loyer à fonds perdu, la coopérative présente l'avantage de constituer un capital. Par quel mécanisme ?

Chaque mois, en payant une redevance – qui correspond, d'une part, à un loyer, et d'autre part, à une épargne –, les coopérateurs contribuent au désendettement de la société coopérative et à la constitution de provisions. Parmi ces pro-



visions, la provision « grosses réparations », tout en facilitant le fonctionnement démocratique lors de prises de décision de travaux de réparations, permet de maintenir le bâti. Les coopérateurs acquièrent progressivement des parts sociales – part épargne de la redevance. Cette part épargne correspond au capital amorti par la société à travers ses prêts, capital réparti en fonction des superficies des logements. Il y a ainsi versement du capital amorti au fur et à mesure par la société à ses associés.

Comment s'est construite la relation avec le Village ?

En 2005, le Village vertical et Habicoop se sont retrouvés autour des trois valeurs citées plus haut. Dès le début, ce partenariat a consisté à avancer et défricher ensemble le terrain de l'habitat coopératif pour le reconquérir. Notre volonté a tout de suite été de travailler à un modèle reproductible.

Le Village vertical était et reste un projet pilote à toutes les étapes du processus. C'est un choix de la part des Villageois d'être un laboratoire. Ils veulent porter très loin leur engagement pour repousser le champ des possibles. Cette collaboration a permis de s'appuyer sur un cas pratique pour adapter le droit. Nous avons encore beaucoup d'outils à développer avec le Village vertical pour en faire profiter les autres projets.

Quelles sont les perspectives pour le mouvement de l'habitat coopératif en France ?

Habicoop, qui est une association nationale, fête cette année ses 10 ans et la création de la Fédération française des coopératives d'habitants. Cette Fédération va aider à l'autonomisation et au développement de notre mouvement. C'est un moyen de le sécuriser à long terme en assurant notamment la gouvernance d'un fonds de mutualisation qui permettra de soutenir une coopérative qui aurait besoin d'emprunter pour rembourser un coopérateur. Il s'agit de se prémunir contre ce qu'on peut observer actuellement au Québec, avec des restrictions budgétaires de la part des collectivités et de l'État.

Dans le même temps, nous allons créer des structures locales pour répondre, sur le terrain, aux problématiques des porteurs de projets et constituer un réseau. Sur l'ensemble de la France, c'est une quarantaine de groupes qui nous sollicitent et que nous accompagnons.

