

Le Village Vertical prend de la hauteur



C'est fait. Après huit ans d'attente, la première coopérative d'habitants de France est enfin entrée dans ses murs. Visite guidée de l'immeuble basse consommation que les Villageois ont conçu ensemble à Villeurbanne.

Texte et photos **Stéphane Perraud** (sauf mention contraire)

S Brigitte vit au rez-de-chaussée. Carmen au premier étage. Cécile et Antoine au deuxième, Benjamin au troisième et Stéphane au dernier. Le Village Vertical mérite enfin son nom. Depuis le 13 juin dernier, les dix ménages de la première coopérative d'habitants de France* se sont installés dans l'immeuble qu'ils ont imaginé pour vivre ensemble.

L'aventure a débuté en 2005 (voir LME N°64) et s'est étalée sur huit ans. Ces années ont servi à constituer un groupe, à trouver des architectes et des parte-

naires solides, à convaincre les collectivités locales de leur céder un terrain et à faire naître ce projet. Le résultat en valait la peine. «*Non seulement c'est un bel immeuble, mais c'est surtout la première fois qu'on construit un bâtiment collectif en associant les habitants. Les plans ont été dessinés en fonction de leurs envies, comme pour une maison individuelle*», explique Marine Morain, architecte du cabinet Arbor et Sens. «*Les futurs habitants ont suivi le chantier au rythme d'une réunion hebdomadaire. Cela nous a permis de corriger le tir en cours de travaux et de rester fidèle à l'idée de départ.*»

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 Le Village Vertical
- Été 2011** : début des travaux
- Été 2013** : entrée dans les murs

Côté ouest, le bardage est en zinc. Plus résistant, mais trop cher pour recouvrir tout le bâtiment, il est d'abord là pour des raisons esthétiques.



Quel statut juridique ?

Aucun Villageois n'est propriétaire de son logement. L'immeuble appartient à la coopérative d'habitants, dont chacun possède des parts. Ils louent leur appartement à cette coopérative. Ils sont donc à la fois locataires et propriétaires collectifs. Ce système permet de vivre dans un logement confortable moyennant un loyer mensuel modéré (13,10 €/m², charges comprises). La majeure partie de cette somme rembourse l'emprunt bancaire souscrit par la coopérative, environ 10 % payent les charges et 20 % sont capitalisés sur un compte courant récupérable sur le long terme (parts acquises).

« Une coopérative d'habitants s'appuie sur un triple objectif : une gestion démocratique (une personne = une voix), la propriété collective et la non-spéculation », explique Stéphane Letz, chargé par les autres habitants du suivi juridique et financier du projet. Les décisions sont prises collectivement et quand un habitant veut quitter la coopérative, il cède ses parts sans réaliser de plus-value.

L'habitat coopératif n'ayant pas encore de cadre juridique, les Villageois ont choisi le statut de société coopérative par actions simplifiées à capital variable, comme une entreprise commerciale. Ce qui n'est pas sans poser problème. Non seulement le Village vertical ne peut pas louer en dessous des prix du marché, mais quand l'emprunt sera totalement remboursé, le loyer ne pourra pas baisser... alors qu'il sert essentiellement à rembourser l'emprunt ! Soutenus par l'association Habicoop, les Villageois militent pour la reconnaissance des coopératives d'habitants qui permettrait de régler ces problèmes et simplifier les relations avec les partenaires financiers et institutionnels lors du montage de projet. Après sa visite à Villeurbanne en juin dernier, la ministre du logement Cécile Duflot a présenté un projet de loi en ce sens. À suivre.



Du groupe d'origine, un seul ménage habite l'immeuble. La mobilité professionnelle et les aléas de la vie sont passés par là. Les anciens ont été remplacés par de nouvelles personnes, comme Cécile, médiatrice en entreprise, arrivée il y a un an. Elle a rejoint Benjamin (électricien) et Philippe (masseur) dans la commission travaux pour assurer le suivi du chantier. « Nous avons servi d'intermédiaire entre les Villageois et le maître d'œuvre. Les entreprises travaillent sur la quantité en tirant les prix vers le bas, alors que nous avons des exigences de qualité. On a ainsi obtenu des peintures écologiques, du parquet et du Fermacell® sur les cloisons. On a également pris beaucoup de photos. On sait où passent les gânes et comment fonctionne la VMC. C'est important en cas de problème. On a aussi dû faire des concessions. Quand une entreprise pose une question, il faut réagir en 24 heures. Le groupe d'habitants prenant ses décisions au consensus, certaines ont été tranchées sans nous. Mais dans l'ensemble, l'immeuble correspond à nos souhaits. »

Trois immeubles en un

Vu de l'extérieur, "Le jardin de Jules" est un R+4 avec attique installé sur une ancienne friche industrielle à Villeurbanne, en bordure de Lyon. Cette barre horizontale est composée de trois blocs verticaux reliés entre eux par des courbes. Le Village Vertical n'occupe qu'un tiers du bâtiment, le reste est commercialisé par Rhône Saône Habitat (RSH), la société coopérative HLM à laquelle les Villageois se sont adossés pour porter la maîtrise d'ouvrage et réaliser des économies. « Construire un immeuble de dix logements aurait coûté trop cher. Le bâtiment en compte trente-huit. Quatorze constituent le Village Vertical, dont quatre sont destinés à des jeunes en insertion », explique Benoît Tracol, directeur général de RSH. Les Villageois n'auraient jamais pu obtenir un terrain en ville sans le concours de ce partenaire très lié aux collectivités locales. Mais, ils ont dû batailler pour conserver la dimension écologique du projet. Au final, les entreprises ont accepté de travailler différemment sur la partie réservée au Village Vertical. Les appartements des Villageois sont plus 🟡🟡🟡



Les Villageois se réunissent une fois par semaine pour assurer la gestion collective de l'immeuble. Toutes les décisions se prennent au consensus.

petits que ceux de leurs voisins. En contrepartie, ils possèdent des espaces de vie commune (buanderie, chambres d'amis, salle de réunion). Ils ont également obtenu des douches à la place des baignoires. «*Les artisans ont eu du mal à comprendre ces choix qui créaient des contraintes sur le chantier. Mais au final tout le monde a beaucoup appris. Je sors grandi de cette expérience*», témoigne Olivier Ronna, responsable de la maîtrise d'ouvrage pour RSH. «*Nos futurs chantiers ne pourront pas tous s'organiser ainsi. Mais on compte s'appuyer sur ce projet pour construire des bâtiments plus performants. On sait désormais qu'on peut obtenir un immeuble basse consommation à un prix raisonnable : 1 360 euros/m² SHAB, soit le tarif habituel du logement social à Lyon. Cela nous permettra de réduire considérablement nos charges. C'est essentiel pour notre public.*»

Économe et innovant

Cet immeuble bénéficie d'une structure bois béton innovante. «*Le principe constructif BBC Système permet d'utiliser du bois sur des immeubles de grande hauteur, jusqu'à huit niveaux. On fabrique en usine des panneaux ossature bois avec des réservations pour des poteaux et des poutres béton. Les refends et les planchers sont également en béton pour répondre aux besoins de coupe-feu, d'isolation phonique et d'inertie thermique. Le bâtiment se comporte comme un ouvrage porteur à structure béton tout en intégrant beaucoup de bois*», explique Pascal Laplassotte du Centre Technique BBC.

L'isolation extérieure est en polystyrène en lieu et place de la fibre de bois espérée par les Villageois, le bureau de contrôle n'ayant pas rendu d'avis technique favorable pour des raisons incendie. À l'intérieur, l'isolation est en laine

de roche et polystyrène avec doublage en plaques de plâtre ou en Fermacell® côté Village Vertical. La toiture terrasse est un bac acier avec isolation en laine minérale. «*Nous avons réalisé deux tests d'étanchéité à l'air sur plusieurs appartements, le premier avant la pose des doublages, le second à la fin des travaux. On a ainsi pu corriger un problème d'étanchéité des joints sur les menuiseries. Enfin, pour éviter les ponts thermiques, les balcons et les coursives sont désolidarisés de la façade*», témoigne l'architecte Julien Fontaine, mandaté par le cabinet Détry-Lévy, qui a assuré le suivi de chantier.



Les coursives et les plateformes sont des lieux de rencontre pour les Villageois. Elles devraient aussi faciliter les contacts avec les voisins.

« On sait désormais qu'il est possible d'obtenir un immeuble basse consommation à un prix raisonnable de 1 360 €/m² SHAB. »

Chauffage mixte

La consommation totale est annoncée à 53 kWh/m².an, dont la moitié pour le chauffage. Il faudra déduire de ce chiffre l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques installés en toiture. C'est une entreprise extérieure qui a accepté de financer l'opération. Elle se rémunérera sur la vente d'électricité pendant vingt ans avant de rétrocéder la centrale solaire aux habitants. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés 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. Un système de récupération de chaleur sur l'air extrait permet également de préchauffer l'eau chaude sanitaire. Enfin, l'eau de pluie captée par la toiture n'est pas rejetée sur le réseau, mais part directement dans la parcelle sur laquelle les habitants vont créer un potager. Un branchement est également prévu afin de raccorder les toilettes et la buanderie.

Reste désormais à voir comment la vie va s'installer dans cet immeuble. Des relations se sont déjà nouées entre les Villageois et leurs voisins immédiats, bien aidés par le système des coursives communes. « Si le projet a mis huit ans techniquement à voir le jour, c'est aujourd'hui que tout commence », estime Cécile et Antoine, les pionniers du Village Vertical... ▣

* Une seconde coopérative d'habitants s'est montée à Vaulx-en-Velin, soutenue elle aussi par Habicoop.

Contacts : www.village-vertical.org

Pour toute question sur les coopératives d'habitants : www.habicoop.fr

Pour joindre les professionnels : voir carnet d'adresses p. 77