

Extrait du CDURABLE.info l'essentiel du développement durable

<http://cdurable.info/Le-Village-Vertical-la-premiere-cooperative-habitants-de-France,2346.html>

Un habitat écologique et coopératif à Villeurbanne

Le Village Vertical, la première coopérative d'habitants de France

- La maison durable -



Date de mise en ligne : mardi 9 février 2010

Copyright © CDURABLE.info l'essentiel du développement durable - Tous

droits réservés

Créée à l'automne 2005, l'association Village Vertical rassemble une douzaine de ménages d'horizons divers, qui travaillent ensemble à l'avancée du projet : créer une coopérative d'habitants pilote. Les villageois verticaux souhaitent disposer chacun d'un logement dans un même immeuble, mutualiser certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie. Les villageois seront collectivement propriétaire de leur immeuble, et locataires de leurs logements, dans le cadre d'une gestion démocratique interdisant toute spéculation et tout profit.

La démarche

Au départ du projet : un constat

"Crise financière mondiale, flambée du prix des énergies fossiles, explosion de la spéculation immobilière, ghettoïsation urbaine, réchauffement climatique, crise du logement social, montée des individualismes, développement de la précarité... Ces problèmes, qui font la Une des journaux, et que nous subissons au quotidien, nous obligent à inventer et innover dans de nombreux domaines, jusque dans notre quotidien et notre intimité. L'habitat collectif constitue un champ privilégié pour mener des expériences alternatives. Dans un secteur aussi vital que le logement, nous refusons de voir la recherche du profit à court terme prendre le pas sur les valeurs humaines et environnementales. C'est le sens même du projet porté par le Village Vertical..."

Une solution : la coopérative d'habitants

Le principe est le suivant : la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien mais locataires individuellement. L'enjeu pour les coopérateurs est d'être les acteurs de leur projet depuis la définition de leur intention en passant par le choix architectural jusqu'à l'organisation de la vie collective après l'emménagement.

Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien ; si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut pas être distribuée entre les associés. La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : la fonction d'habiter et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier individuel. La société coopérative repose également sur les valeurs d'équité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

Les coopératives d'habitants proposent des solutions aux multiples questions environnementales, économiques et sociales qu'un tel projet peut susciter. Les performances énergétiques (meilleure isolation, panneaux solaires, etc.) mais aussi l'organisation interne à la coopérative (un potager est proposé dans presque tous les projets, les déplacements sont mutualisés) sont au coeur des questions environnementales. Les coopérateurs appréhendent la propriété d'une manière innovante, à contre courant du modèle dominant. Ils sont les acteurs et les producteurs de leur projet immobilier. Le lien social et le « bon voisinage » sont ancrés dans les projets car il est question d'intégrer au programme architectural des salles de vie communes et des espaces de rencontre. Il ne s'agit pas de se

retrouver entre soi mais bien de soutenir un projet collectif où tout le monde peut participer. Quelle soit intergénérationnelle, sociale ou culturelle, la mixité est souvent une volonté importante des coopérateurs.

Le Village Vertical : un laboratoire d'écologie urbaine

Au départ, il s'agit d'un petit groupe de ménages confrontés à des soucis de logement, et souhaitant vivre autrement. Depuis 2005 le groupe a évolué, pour arriver aujourd'hui à une dizaine de ménages. De la personne seule à la famille nombreuse, tous se retrouvent et participent au projet en élaborant les moindres détails : quatorze logements, plus de grandes parties communes, en propriété collective, gérés démocratiquement et sans but lucratif. Un projet pleinement inscrit dans l'économie sociale et solidaire.

Les villageois verticaux souhaitent créer un « écohabitat » c'est-à-dire du logement écologique et économique. L'objectif est de consommer le moins d'énergie possible. A ce projet environnemental vient s'ajouter une volonté d'intégrer des logements sociaux et très sociaux.

Quatre appartements (studios et type2) seront conventionnés en foyer PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et produit par l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) et gérée par une de ses associations adhérentes, pour loger des jeunes en parcours d'insertion.

La future vie du Village est pensée en amont, notamment grâce à l'aménagement des espaces communs : salle commune avec cuisine, buanderie, terrasses, hall et potager. De plus, quatre chambres d'amis / chambres d'hôtes sont prévues pour pouvoir accueillir les invités des coopérateurs, ou des personnes intéressées par la démarche coopérative. Le Village Vertical se définit aussi comme un laboratoire d'écologie urbaine, destiné à expérimenter des modes de vie les plus respectueux possibles de l'environnement.

Le projet est basé sur le partage, l'échange, la convivialité et une volonté d'amorcer un mouvement innovant. En tant que projet pilote, le Village Vertical est confronté, tout au long de l'opération, à beaucoup d'obstacles politiques, juridiques et techniques.

Où va s'implanter le Village Vertical ?

Le choix s'est porté sur un îlot de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Maisons Neuves à Villeurbanne. Ce projet de la communauté urbaine de Lyon se veut exemplaire sur la question du développement durable. L'opération intègre la recherche d'un équilibre entre l'environnement et les modes de vie des futurs habitants. L'accent est mis sur les économies d'eau, d'énergie et les déplacements doux.

La performance énergétique et l'innovation sont donc les maîtres mots du programme de la ZAC. C'est à ce titre que la ville de Villeurbanne, le Grand Lyon et l'aménageur de la ZAC, l'OPAC DU RHONE ont souhaité accompagner le projet expérimental de la coopérative d'habitants Village Vertical. De plus, le programme construit en partenariat avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat sera le premier projet réalisé dans la ZAC et le premier à intégrer une coopérative d'habitants, ce qui accentue encore son rôle de pionnier.

Qui participe au projet d'habitat coopératif ?

Plusieurs maîtres d'ouvrage travaillent en partenariat pour construire un habitat durable : Le Village Vertical, l'URHAJ et Rhône Saône Habitat. A cette équipe de maître d'ouvrage vient s'intégrer l'association Habicoop.

 Le Village Vertical : association pour la création d'une coopérative d'habitants, portant une nouvelle approche

de l'habitat.

- ▶ L'URHAJ : union régionale pour l'habitat des jeunes qui produira et gèrera les quatre logements foyers PLA-I.
- ▶ Rhône Saône Habitat, société coopérative d'HLM, se retrouvant dans les valeurs des coopérateurs. Elle construira 24 logements en accession sociale à la propriété, à côté du Village Vertical. De plus, elle apporte son savoir faire technique, son potentiel financier et son expérience de la construction à la coopérative d'habitants.
- ▶ L'association Habicoop : elle a pour objet l'accompagnement des coopératives d'habitants. Tout au long du projet, elle aide le Village Vertical au montage juridique et financier, en activant son réseau politique, associatif et institutionnel sur ces questions.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre est composée de deux cabinets d'architectes Arbor&Sens et Detry&Lévy. Ces deux équipes sont spécialistes de l'architecture environnementale avec une spécificité d'ingénierie énergétique et environnementale pour Arbor&Sens. Elles sont entourés d'un économiste (ACR), d'un bureau d'étude fluides (ACR), d'un bureau d'étude structure (SYNER Ingénierie), d'un bureau d'étude acoustique (Ingénierie Acoustique), d'un bureau de contrôle (Veritas) et d'un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (Veritas).

D'autres partenaires interviennent à différents moments du projet : Autolib' qui va louer deux places de parking au Village Vertical pour y installer des voitures en autopartage ; SOLIRA qui investira pour la production d'énergie photovoltaïque.

▶ [Consultez le site du Village Vertical en cliquant ici](#). Le Village Vertical n'est pas en phase de recrutement : le groupe gère déjà une liste d'attente. Le Village Vertical invite les personnes intéressées à contacter d'autres groupes, et en priorité le groupe de la Duchère. Pour en savoir plus, [consultez leur site en cliquant ici](#).

Le projet architectural



Le terrain consenti par l'aménageur permet d'avoir un bon compromis entre rapport à l'espace public (construction donnant sur un mail piéton et une place), orientation du bâtiment favorable à un ensoleillement important (façade principale donnant au sud) et une utilisation diversifiée des sols (possibilité de jardins potagers, accès, cheminements...).

Malgré une double maîtrise d'ouvrage, un projet architectural sans rupture était souhaité, offrant la même qualité aux deux programmes. L'ensemble du bâtiment a été travaillé avec les mêmes principes architecturaux (desserte, appartements traversants, matériaux, traitement des espaces extérieurs...) et les deux entités (Village Vertical et Rhône Saône Habitat) mutualisent certains équipements : ascenseur, sous sol, chaufferie, toiture solaire. La recherche de compacité a amené les maîtres d'oeuvre à travailler des formes simples, parallélépipédiques, cadrant les deux accès principaux, chacun de ces volumes venant se placer en limite du recul défini par le règlement de

ZAC. Deux failles viennent briser le linéaire de la parcelle et permettent d'ouvrir les appartements sur des orientations diverses et d'assurer l'ensemble des circulations verticales des deux programmes. Elles sont le lieu d'espaces collectifs généreux, permettant leur appropriation par les usagers et la desserte des logements. Elles sont complétées par des coursives au nord qui permettent de mutualiser l'ascenseur.

Les façades publiques sont animées par des balcons et par les avancées des espaces communs. Les espaces de vie ouvrent au sud sur le coeur de la ZAC. Les baies des séjours sont largement dimensionnées offrant une belle ouverture sur le parc et la ville et contribuant à la performance passive du bâtiment. Au nord le jardin se protège des vis-à-vis et offre une plus grande intimité d'usage, il accueille un jardin potager et des activités collectives associées aux espaces communs du Village Vertical.

La toiture solaire surplombe le bâtiment, se détache de la façade, couvre l'attique et produit de l'électricité et de l'eau chaude pour l'ensemble du bâtiment. Le soin apporté à l'enveloppe et aux systèmes techniques s'est d'abord attaché à réduire la consommation énergétique. La production solaire vient dans un deuxième temps, pour alléger encore l'impact environnemental du bâtiment. Dans ce même souci, le choix de construire une peau extérieure en bois permet de réduire l'énergie grise du projet, qui représente près de 30% de la consommation énergétique d'un bâtiment sur son cycle de vie et permet une très grande évolutivité.

Pour en savoir plus sur l'habitat coopératif

Un livre : Habitat groupé de Christian La Grange

Cette forme d'habitat, très répandue dans les pays du Nord, commence à apparaître sous nos latitudes et d'adapte à la ville comme à la campagne. Alors, avant de vous lancer dans l'aventure, profitez de l'expérience de Christian La Grange. Afin de vous aider dans vos démarches, il présente son parcours, émaillé de multiples témoignages. De façon très réaliste, il insiste sur les conditions du succès sans omettre les informations pratiques, juridiques ou financières.

▶ **Références** : *Habitat groupé - Ecologie, participation, convivialité* de Christian La Grange - Editeur : Terre vivante - Parution : 17/11/2008 - 142 pages - EAN13 : 9782914717502 - Prix public : 23,00 Euros

▶ **L'auteur** : Christian La Grange est architecte d'intérieur. Il travaille depuis toujours dans le domaine de la construction et a réalisé de nombreux cabanons tant en France qu'en Belgique. Il est un "apôtre" de la simplicité volontaire et s'intéresse à l'"habitat groupé" depuis de nombreuses années.

▶ [Achetez cet ouvrage chez notre partenaire Eyrolles pour 21,85 Euros.](#)

Si l'expérience de l'habitat groupé vous intéresse, il existe un réseau qui peut vous aider.

Le Réseau Habitat groupé

Le réseau de l'habitat groupé a pour objectif de rendre visible et possible les démarches d'habitat groupé dans leur diversité et sur tous les territoires urbains et ruraux. C'est un réseau aujourd'hui informel qui regroupe des porteurs de projets qui partagent leur expérience, mutualisent leurs ressources et s'entraident.



- ▶ Pour obtenir des informations générales sur le réseau : contact@habitatgroupe.org.
- ▶ [Consulter le site du Réseau Habitat groupé.](http://www.habitatgroupe.com)

Habicoop : la coopérative d'habitants

Définition d'une coopérative d'habitants : **Une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie.**

L'association de préfiguration d'une coopérative d'habitants dans le Grand Lyon a été créée en décembre 2005 pour promouvoir l'alternative coopérative aux côtés des solutions publiques et privées de logement.

Elle a pour objectifs :

- ▶ aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logement appelés coopératives d'habitants.
- ▶

Le Village Vertical, la première coopérative d'habitants de France

permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et défense, de promouvoir ce nouveau mode d'habiter et de leur apporter conseil et service.

L'association ne veut donc en aucun cas soutenir une seule initiative isolée de coopérative d'habitants, mais souhaite créer un mouvement, faire connaître ce mode d'habiter et le proposer comme une alternative au marché immobilier classique.

Coordonnées :

Adresse : c/o URSCOP - 74 rue Maurice Flandin 69003 Lyon - Téléphone :

04 72 36 28 93 - Fax : 04 72 34 88 46 - Mail : info@habicoop.fr.

 [Consulter le site de la coopérative HABICOOP.](#)