



Le Village vertical  
coopérative d'habitants



## UN HABITAT ECOLOGIQUE ET COOPERATIF A VILLEURBANNE (69)

### AVEC LA PREMIERE COOPERATIVE D'HABITANTS DE FRANCE



Contact: [info@habicoop.fr](mailto:info@habicoop.fr)  
Contact plans et images : [contact@arbor-sens.com](mailto:contact@arbor-sens.com)

## Sommaire

Le Village Vertical, un projet d’habitat coopératif à Villeurbanne.....	3
Qu’est ce qu’une coopérative d’habitants ? .....	3
Le Village Vertical, de quoi s’agit-il ?.....	3
Où va s’implanter le Village Vertical ? .....	4
Qui participe au projet d’habitat coopératif ? .....	4
Conception architecturale.....	5
La démarche engagée.....	5
Projet architectural .....	6
Les acteurs aux côtés de la coopérative d’habitants.....	10
Rhône Saône Habitat .....	10
HABICOOP.....	12
Union Régionale pour l’Habitat des Jeunes .....	14
Les architectes .....	15
Les partenaires.....	17
La Région Rhône Alpes .....	18
Le Grand Lyon .....	18
La ville de Villeurbanne.....	21
L’OPAC DU RHONE.....	22
SOLIRA.....	23
Planning prévisionnel.....	23
Annexes.....	24
La nécessité d’adaptations législatives et réglementaires .....	24
Exemples d’autres projet de coopératives d’habitants en France .....	26

## **Le Village Vertical, un projet d'habitat coopératif à Villeurbanne**

### **Qu'est ce qu'une 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 sur les aspects environnementaux, économiques et sociaux. Le respect de l'environnement est abordé sous l'angle de la performance énergétique (meilleure isolation, panneaux solaires, etc.) mais aussi de l'organisation interne à la coopérative (un potager est proposé dans presque tous les projets, les déplacements sont mutualisés). 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 grâce à 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**

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 dans les deux sens du terme : écologique et économique. Ainsi, des logements sociaux et très sociaux peuvent faire partie du projet. Quatre appartements (studios et type 2) seront conventionnés en foyer PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), produits par l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) et gérés 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 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 les maîtres mots du programme de la ZAC. C'est à ce titre que la ville de Villeurbanne, le Grand Lyon et l'aménageur, l'OPAC DU RHONE<sup>1</sup>, ont souhaité accompagner le projet expérimental de la coopérative d'habitants Village Vertical. Le programme construit en partenariat avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat sera le premier projet réalisé dans la ZAC et le premier en France à intégrer une coopérative d'habitants de ce type.

### **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 maîtres 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, dont l'un des adhérents 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. Elle apporte également 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'œuvre 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 entourées 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.

---

<sup>1</sup> L'aménageur est soutenu par une équipe comprenant un architecte conseil Atelier Architectes, un bureau d'étude HQE, Terre Eco, et un maître d'œuvre voiries, réseaux, espaces publics, Egis Aménagement.

## Conception architecturale

### La démarche engagée

Ce projet porte deux enjeux majeurs, deux pistes de réflexions qui ne seront pas finies d'explorer une fois le bâtiment achevé :

- Comment habiter ensemble ?
- Comment bâtir et habiter écologique, avec un coût de travaux acceptable ?

Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, cela implique de réfléchir à un habitat écologique en ville et de dessiner l'espace commun, partagé, tout en maintenant des lieux d'intimité nécessaires à la vie privée.

Pour l'ensemble des acteurs de ce projet, il s'agit de concevoir un bâtiment collectif avec leurs futurs habitants, ce qui implique pour la maîtrise d'œuvre mais également pour la maîtrise d'ouvrage une approche originale du processus de conception.

Le projet n'a pas tout à inventer. Ailleurs, des projets coopératifs existent et l'habitat écologique se vit depuis des dizaines d'années. Des visites ont permis aux architectes d'approcher ces pratiques. Ces projets maintenant bien connus (quartier Vauban et Riesenfeld à Freiburg, quartier BedZed à Londres, région du Vorarlberg...) font aujourd'hui office d'exemples. Par ailleurs, le cahier de prescriptions de la ZAC des Maisons-Neuves, sur laquelle le projet se concrétise, incite à ce type d'intervention. C'est donc appuyé par l'aménageur et par la maîtrise d'ouvrage que le projet s'oriente vers un bâtiment atypique et novateur dans sa démarche de conception.

Ainsi, les architectes et le groupe du Village Vertical se réunissent lors de journées d'échanges, avec par exemple l'intervention de Mickaël Gies (architecte qui a participé à la création du quartier Vauban à Fribourg) qui a partagé son expérience avec l'ensemble du groupe, ou des journées de travail sur les espaces communs, puis privatifs.



Journée de travail avec le Village Vertical et les architectes



Journée de travail avec le Village Vertical et les architectes



Présentation de la maquette du projet

## Projet architectural

### *La genèse du projet d'habitat*

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 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 copropriété de Rhône Saône Habitat) mutualisent certains équipements : ascenseur, sous sol, chaufferie, toiture solaire.

La recherche de compacité a amené les maîtres d'œuvre 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 cœur 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.

### Le programme :

	<b>Village Vertical + URHAJ</b>	<b>Rhône Saône Habitat</b>	<b>Total</b>
Surface Habitable (SHAB)	1 020 m <sup>2</sup>	1 750 m <sup>2</sup>	2 770 m <sup>2</sup>
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	1 328 m <sup>2</sup>	2 118 m <sup>2</sup>	3 446 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	10 + 4	24	38
Type de logements : T1/T2/T3/T4/T5	2 / 5 / 2 / 2 / 3	0 / 5 / 8 / 10 / 1	2 / 10 / 10 / 12 / 4



## *Les images du projet*

Voici en quelques images le projet architectural du Village Vertical et de Rhône Saône Habitat, réalisé conjointement par l'agence Arbor&Sens et l'agence Detry&Lévy.

### LES PLANS DE SITUATION



Plan de quartier



Plan masse

## LES FAÇADES



La façade sud



La façade nord



## LES PLANS D'ÉTAGE



### Le rez-de-chaussée



### Le premier étage

## Les acteurs aux côtés de la coopérative d'habitants

### RHÔNE SAÔNE HABITAT

La coopérative HLM Rhône Saône Habitat est une des rares sociétés HLM à produire des logements en accession sociale à la propriété dans le Rhône. L'accession à la propriété est une étape importante du parcours résidentiel qui souvent est peu envisageable pour une majorité de familles. A ce titre, toute action permettant à des ménages modestes d'accéder à la propriété nous semble intéressante à expérimenter. Le projet d'habitat coopératif tel que celui du Village Vertical est donc pour nous une occasion de créer une autre façon d'habiter.

Notre activité ne consiste pas uniquement à construire des logements, nous avons également pour mission la gestion du syndic de la copropriété des immeubles que nous avons créés. Le suivi à long terme des opérations que nous réalisons correspond à notre volonté d'accompagnement des nouveaux propriétaires. Notre partenariat avec le Village Vertical nous permet de suivre un groupe d'habitants tout en leur apportant notre savoir faire technique et notre soutien financier. Le caractère expérimental de ce projet est une occasion pour nous de réfléchir à notre fonctionnement interne dans le but d'améliorer nos futures réalisations en prenant en compte les points de vue des habitants. Connaître les futurs résidents est une véritable opportunité qui nous permet de cerner les besoins spécifiques en amont de la construction du bâtiment.

Par ailleurs tant le Village Vertical que Rhône Saône Habitat ont une volonté commune de bâtir des logements respectueux de l'environnement. En effet, les programmes que nous réalisons sont systématiquement plus performants que la réglementation thermique (RT 2005) actuelle : HPE (Haute Performance Energétique) ; THPE (Très Haute Performance Energétique) et BBC (Bâtiment Basse Consommation). L'opération que nous réaliserons à la ZAC des Maisons Neuves sera au minimum un Bâtiment Basse Consommation, ce qui induit une consommation moindre voire inexistante de l'énergie et permet aux occupants de dépenser moins en charges.

« *L'expérience de chacun étant le trésor de tous* »<sup>2</sup> nous essayons à notre échelle de tester une nouvelle façon d'habiter qui sera certainement un mode de vie comme un autre dans quelques années.



#### **RHÔNE SAÔNE HABITAT**

26, bis rue Camille Roy  
69362 LYON cedex 07

[www.rshlyon.com](http://www.rshlyon.com)

Contact : Charlotte LE MAREC

Téléphone : 04.26.59.05.15

Mail : [c.lemarec@rhonesaonehabitat.fr](mailto:c.lemarec@rhonesaonehabitat.fr)

---

<sup>2</sup> Gérard de Nerval.



## SA COOPERATIVE d'HLM RHONE SAONE HABITAT

26 bis, rue Camille Roy  
69362 LYON cedex 07

Création : 1950

Effectif : 28

Capital Société : VARIABLE

Dirigeants :

Marc DAMIANS, président

Benoît TRACOL, directeur général

Chiffres clés au 31/ 12 / 2009 :

- 185 logements à livrer en 2010
- 100 logements réalisés en 2009
- 104 logements réalisés en 2008
- 3400 lots gérés en syndic et locatif

Chiffre d'affaires 2009 : 14 127 383 €

Chiffre d'affaires 2008 : 17 041 113 €

Fonds Propres 31/12/2009 : 13 800 000 €

### **NOTRE METIER, NOS COMPETENCES**

La Coopérative Rhône Saône Habitat conforte une expérience de 60 ans dans l'accession sociale, acquise par la construction de 4000 logements en accession à la propriété et développe son activité sur la complémentarité des métiers de l'habitat :

- la promotion construction de logements
- la gestion syndic de copropriétés
- l'administration de biens
- la construction de logements locatifs sociaux

### **Notre éthique : la vocation de l'habitat**

Depuis 60 ans Rhône Saône Habitat poursuit avec dynamisme son attachement aux valeurs coopératives qui ont fait le succès de ses réalisations.

C'est la vocation de l'habitat au cœur de notre métier et de notre passion que nous partageons avec tous les coopérateurs qui se sont associés à notre développement pour assurer le rayonnement de Rhône Saône Habitat.

### **QUELQUES REFERENCES :**

« Le Square des Canuts »



Ces 2 opérations à Lyon 2<sup>ème</sup>, Confluence (Au Fil de l'Eau - 26 logements) et à Vaulx-en-Velin au Carré de Soie (Le Square des Canuts - 94 logements) sont des Bâtiments Basse Consommation (BBC).

Elles ont été primées par le Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Energie dans le Bâtiment - PREBAT- par la Région Rhône Alpes et l'ADEME.

Livraison en 2012



**L'année 2010** sera forte pour Rhône Saône Habitat. Nous allons fêter **nos 60 ans** et nous allons livrer **plus de 180 logements** répartis sur la première couronne lyonnaise.

83 logements en accession sociale à la propriété à Saint-Priest (Carré Rostand) ainsi que 30 logements à la Duchère (Regard 9) et 56 logements à Vaulx-en-Velin (Terre de Sienné).



51 logements (2009)  
DECINES (69)



ANSE (69)

## **HABICOOP**

L'association de promotion des coopératives d'habitants 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.
- 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. C'est pourquoi elle a impulsé une dynamique de rencontres nationales (Lyon 31 mars 2007, Toulouse 23 et 24 novembre 2007, Bordeaux 10, 11 et 12 octobre 2008, Nantes les 4, 5 et 6 décembre 2009) rassemblant entre 50 et 200 participants.

Loin de soutenir une initiative isolée de coopérative d'habitants, Habicoop souhaite créer un mouvement, faire connaître ce mode d'habiter et le proposer comme une alternative au marché immobilier classique.

### **CHARTRE D'HABICOOP**

Les groupes projets qui souhaitent établir des coopératives d'habitants avec l'appui d'Habicoop et en tant que membres de cette association, ainsi que les individus qui veulent intégrer ces groupes projets, partagent les valeurs suivantes :

La coopérative d'habitants offre un rapport original au patrimoine : la propriété, collective, est dissociée du droit d'usage.

La fonction d'habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier.

La coopérative d'habitants refuse la spéculation.

La coopérative d'habitants implique la mutualisation d'espaces et de services qui favorise notamment la solidarité, l'échange et la modération de la consommation.

Le projet est porté par des futurs habitants lors de sa phase de conception, dans la mesure du possible.

Dans un esprit de coopération, chaque habitant est responsabilisé au sein d'un système de gestion collective.

Les décisions entre coopérateurs sont prises démocratiquement selon le principe une personne = une voix, indépendamment du nombre de parts sociales ou de tout autre critère.

La coopérative veille à diminuer son empreinte écologique par ses choix architecturaux et techniques, son territoire d'implantation ainsi que son fonctionnement au quotidien.

La coopérative veille à ne pas exclure les personnes en difficulté, notamment les difficultés financières ne doivent pas être un facteur limitant. Elle se refuse à toute discrimination.

La coopérative est ouverte sur son quartier et son environnement.

### **Habicoop, c'est qui ?**

Deux salariées y travaillent. L'association compte environ 250 adhérents, dont 30 personnes morales :

- l'URSCOP (union régionale des sociétés coopératives de production) Rhône-Alpes et la société de finances solidaires la Nef, membres fondateurs
- un cabinet d'architecte, des SCOP et des associations
- 20 groupes projets de coopératives d'habitants

### **La phase de préfiguration consiste à :**

- construire le montage juridique, financier et technique de sociétés coopératives d'habitants en lien avec des juristes, des experts comptables, des professionnels du logement social. Elle s'appuie notamment sur les expériences suisses et québécoises grâce à ses partenaires la CODHA [www.codha.ch](http://www.codha.ch) et l'AGRTQ [www.agrtq.qc.ca](http://www.agrtq.qc.ca)
- mener les négociations avec les partenaires institutionnels et politiques pour obtenir une prise en compte de cette nouvelle manière d'habiter dans les dispositifs fiscaux, les mécanismes de financement, etc. Habicoop bénéficie dans cette action du soutien du Groupement National de la Coopération et de certaines de ses fédérations membres. Grâce au dynamisme des membres du réseau national, elle dispose d'un soutien parlementaire et politique large.
- accompagner la création de coopératives d'habitants pilote, notamment dans le Grand Lyon. Habicoop accompagne actuellement, en plus du Village Vertical, les groupes projets Habitat Coopératif Duchère et Habitat Groupé Confluence.
- capitaliser sur ces expériences pour pouvoir les reproduire et faire bénéficier les autres projets des informations collectées. Des universitaires contribuent à ce travail.
- créer des outils d'accompagnement pour faciliter l'essaimage

### **L'objectif d'Habicoop est de proposer les services suivants :**

- Accompagner les groupes dans leur montage de projet sur les aspects juridique et financier, construction des partenariats, écriture du projet, consolidation du groupe, etc.
- Informer le grand public sur ce mode d'habiter et le présenter comme une alternative pertinente au parc locatif privé et aux grands ensembles de logements sociaux.
- Développer de nouveaux partenariats (collectivités locales, acteurs du monde du logement, etc.) pour enrichir les services offerts aux coopératives, faire connaître le projet et l'association, et confronter le projet à l'avis et la réflexion d'acteurs variés.

### **Financements**

En plus des contributions de ses membres, Habicoop reçoit le soutien financier de la Région Rhône-Alpes, du Grand Lyon, de la Fondation Abbé Pierre, de la Fondation de France, du CPLOS, de la Fondation Chèque Déjeuner et de Rhône Développement Initiative. Elle a reçu à son démarrage un financement de l'Europe et de la DIISES.



#### **Habicoop**

c/o URSCOP

74 rue Maurice Flandin

69003 Lyon

Tél : 04 72 36 28 93

[info@habicoop.fr](mailto:info@habicoop.fr)



## **UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT DES JEUNES**

Mouvement associatif créé en 1979, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Rhône-Alpes rassemble les associations ou services municipaux qui gèrent des Résidences Habitat Jeune ou des services. Elle compte actuellement 37 adhérents (associations, municipalité, CCAS, CAF...), ce qui représente 44 foyers et 3 services, implantés sur les 8 départements de la région. Ce sont 10 000 jeunes logés en 2008.

### **► Unir**

Elle représente les adhérents auprès des partenaires institutionnels régionaux et les accompagne auprès des acteurs départementaux et locaux concernés par la politique jeunesse et plus particulièrement par la question de l'habitat des jeunes.

### **► Soutenir**

L'Union Régionale Rhône-Alpes a pour but de coordonner et soutenir les actions des adhérents auprès des pouvoirs publics et des collectivités territoriales mais aussi de venir en appui aux collectivités, institutions ou associations qui se préoccupent de la problématique du logement des jeunes.

### **► Réaliser**

L'Union Régionale Rhône-Alpes a pour objectif de mettre en œuvre des projets adaptés aux besoins des jeunes et du territoire. Elle est engagée dans le développement local et l'aménagement du territoire.

### **► Les Foyers de Jeunes Travailleurs**

Les FJT offrent un soutien aux jeunes en mobilité : ils accompagnent l'entrée en société des jeunes en utilisant d'autres vecteurs de socialisation que le logement comme la santé, la culture... L'hébergement s'accompagne d'un suivi individuel assuré par les équipes éducatives des FJT.

### **► Le projet du Village Vertical**

Le Village Vertical a souhaité intégrer quatre logements sociaux de type PLA-I, dont trois spécifiquement dédiés au public jeune afin de favoriser la mixité et la cohésion sociale au sein du projet. Soucieux de répondre aux besoins en logements des jeunes de 16 à 30 ans évoluant sur le territoire du Grand Lyon, l'URHAJ Rhône-Alpes a naturellement répondu favorablement à cette sollicitation d'Habicoop. Elle assure le suivi du projet (expertise, faisabilité, financement) et confiera la gestion des futurs logements et l'accompagnement des résidents à l'un des adhérents du réseau Habitat Jeune (gestionnaires de micro-résidences - Foyers Soleil - disséminés dans l'agglomération lyonnaise). L'habitat coopératif constituera ainsi une réponse supplémentaire au panel existant. Dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle, l'URHAJ Rhône-Alpes souhaite également rendre accessible aux jeunes une gamme de logements de bonne qualité, économes en énergie. L'URHAJ Rhône-Alpes a aussi été très sensible aux valeurs de la coopération qui rejoignent celles de l'éducation populaire, portées par le réseau Habitat Jeunes. Les jeunes orientés vers la coopérative pourront être repérés parmi les résidents sensibles à ce nouveau mode d'habiter.



**Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes Rhône-Alpes**

133, cours Gambetta - BP3044 - 69395 Lyon cedex 3

☎ 04.72.13.18.77 - Fax. 04.72.13.18.68 –

E-mail : [rhone\\_aples@ufjt.org](mailto:rhone_aples@ufjt.org)

## LES ARCHITECTES

### **Contexte**

Contactés il y a maintenant plus de deux ans par un groupe de coopérateurs du Village Vertical, nous avons immédiatement été attirés par ce projet innovant. Le montage particulier du groupe d'habitants, au statut encore difficile à cerner, mais porteur d'une volonté affirmée de construire et d'habiter autrement nous a plu. La longue recherche menée par le Village Vertical a permis d'appuyer le projet sur un site et d'assurer avec Rhône Saône Habitat une maîtrise d'ouvrage expérimentée.

### **La constitution de l'équipe**

#### **Arbor&sens**

3 associés : Marine Morain, Vincent Argouse et Xavier Campeyron.

Une équipe jeune, impliquée dans les problématiques de construction durable depuis sa création, consciente des évolutions de l'architecture qui ne manqueront pas d'advenir tellement la société est en mutation rapide.

Une équipe pluridisciplinaire, parce que l'architecture n'est pas l'objet des seuls architectes mais qu'elle doit être aussi le souci des énergéticiens, des économistes, et de l'ensemble des acteurs de la maîtrise d'œuvre.

Une équipe intégrant les enjeux environnementaux et assurant la mission HQE ® en interne, grâce aux compétences et à nos outils de travail habituels.

#### **Detry&Lévy**

2 associés : Pierre Lévy et Nicolas Detry

Notre formation et notre parcours nous permettent d'avancer une expérience solide dans les projets d'architecture situés à la fois dans le domaine du patrimoine architectural et de l'écologie de la construction. Suivant ces deux thématiques, nous intervenons aussi bien sur des bâtiments anciens que des édifices neufs, tout en maîtrisant une grande variété de programmes : le logement, les équipements culturels, la muséographie, les bâtiments industriels, les maisons individuelles, les bâtiments agricoles...

Ce qui nous motive : unir la qualité architecturale, la durabilité, avec une démarche écologique au sens le plus large, concevoir des bâtiments qui sont intimement liés au lieu, au contexte urbain, paysager, social, en relation avec les usagers, au contexte historique, économique...

### **L'association Arbor&sens + Detry&Lévy**

Il aura fallu un concours de circonstances pour que les deux agences, chacune consultée en parallèle, proposent au Village Vertical de s'associer afin de répondre avec tous leurs moyens sur cet ambitieux projet. Vincent Argouse avait déjà travaillé avec Pierre Lévy sur un projet de maison écologique, et Marine Morain enseigne à l'ENSAL où enseignent aussi Pierre Lévy et Nicolas Detry.

D'autres compétences étaient nécessaires et après avoir lancé des hypothèses sur le mode constructif du bâtiment, sont venus nous rejoindre les bureaux d'étude suivant:

- SYNER Ingénierie, bureau d'étude structure ayant une expérience en construction bois
- Ingénierie Acoustique, bureau d'études acoustiques, pour nous accompagner en particulier dans la conception des façades bois
- ACR, bureau d'études intégré à la structure Detry&Lévy, a en charge l'économie et les fluides.

## L'équipe de maîtrise d'œuvre



### **Arbor & Sens**

33 cours de Verdun

69002 LYON

Tél. : 04 78 38 39 72

[contact@arbor-sens.com](mailto:contact@arbor-sens.com)

<http://www.arbor-sens.com/>



### **ACR**

12 rue Dumont

69004 LYON

Tél. : +33 (0)4 72 85 01 88

[contact@acr.fr](mailto:contact@acr.fr)

<http://www.acr.fr/>



DETRY&LEVY

### **Detry & Lévy**

12 rue Dumont

69004 LYON

Tél. : +33 (0)4 72 29 13 72

[contact@detry-levy.eu](mailto:contact@detry-levy.eu)

<http://www.detry-levy.eu/>



### **Le BET SYNER Ingénierie**

Conception – Maîtrise d'œuvre – Études et  
Réalisations

213, rue de Gerland - Bât.G2

69007 LYON

### **Ingénierie ACOUSTIQUE**

PAE de la Filière

180, route des Futaies

74370 VILLAZ

Tél : 04 50 51 05 00

## Les partenaires



### L'habitat coopératif : une alternative réaliste soutenue par la Région Rhône-Alpes

Le logement est un point d'ancrage de l'intimité, de la famille, des relations amicales, de la vie de quartier, de l'accès à l'éducation et à l'emploi. C'est un bien essentiel à la vie. Pourtant, le logement est une question maltraitée, sur laquelle les citoyens ont peu de prise : 300 000 Rhônalpins n'ont pas de logement ou se trouvent en situation de mal logement ; les citoyens sont dépossédés de la construction qui très souvent est réalisée par des promoteurs avec un achat sur catalogue ; ils ont peu de choix du quartier où ils vont vivre car les prestations du logement sont déterminées par le niveau de prix.

La Région Rhône-Alpes est mobilisée pour permettre à chacun de se loger et de se réapproprier son lieu de vie. Cette année près de 10 000 nouveaux logements à loyers réduits sont soutenus par la Région sur tout le territoire, urbain comme rural, dans le neuf comme en matière de réhabilitation. Une partie importante de cette offre est destinée aux publics qui ont le plus de difficultés à y accéder : jeunes, démunis, personnes handicapées, saisonniers... Le développement de cette offre contribue au rééquilibrage du marché et par la même à une réduction des prix bénéficiant à toutes les catégories sociales.

La Région Rhône-Alpes soutient aussi avec enthousiasme les expériences d'habitat coopératif qui présentent de multiples potentialités.

Elaborer et conduire un projet de construction en commun est un puissant accélérateur de lien social. On peut en escompter les effets positifs et souvent passés sous silence d'une réelle vie de quartier : soin des parties communes, solidarité envers les personnes en difficultés, attention portée aux plus jeunes comme aux seniors, tolérance de certains comportements (fêtes, travaux...) dans le plaisir d'un bon voisinage.

Une dizaine de ménages, comme le Village Vertical, constitue un groupe suffisant pour que la discussion puisse s'ouvrir avec l'architecte. La construction n'est plus définie selon des standards mais en tenant compte des souhaits et avec la contribution des utilisateurs effectifs.

La mise en commun d'espaces comme un atelier, un jardin, une salle de jeux, une chambre d'amis... permet d'accroître l'espace de vie à un coût moindre puisqu'il est partagé.

Pour la collectivité, le mécanisme anti-spéculatif de l'habitat coopératif contribue à une stabilisation des prix du logement.

Enfin, les démarches d'habitat coopératif actuelles, et c'est le cas du Village Vertical, intègrent systématiquement la question de la performance énergétique, contribuant à l'intérêt général. Face au changement climatique et à la hausse des charges énergétique dans le logement, la Région a fait sien l'objectif de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre. Un partenariat solide et volontariste s'est constitué avec les bailleurs de Rhône-Alpes et l'Ademe aboutissant à la formation de la quasi-totalité de leurs équipes et à la production de près de 60% de logements cette année correspondant à l'objectif, pour atteindre 100% d'ici 2012.

Cette première expérience en Rhône-Alpes du Village Vertical mérite d'être suivie de près pour accompagner et vérifier la réalisation des avantages escomptés : lien social, personnalisation du bâti, amélioration des conditions de vie, stabilisation des prix du marché du logement et performance énergétique.

Ces avantages font de l'habitat coopératif une alternative crédible et généralisable à la situation problématique que connaît aujourd'hui le logement.

Il faut noter que cette expérience résulte d'une forte volonté de tous les partenaires (notamment les habitants, Rhône Saône Habitat, Habicoop, le Grand Lyon...) pour dépasser les difficultés que rencontre toute démarche innovante.

Gageons que le Village Vertical stimule le désir d'habitants et de partenaires pour développer l'habitat coopératif.

**Marie-Odile NOVELLI**

**Vice-présidente de la Région Rhône-Alpes**

**déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités**

## LE GRAND LYON

**Délégation Générale au Développement Urbain**  
Direction de l'habitat et du développement solidaire urbain  
Service programmation et gestion

Lyon, le 4 janvier 2010

Votre interlocuteur :

Martine Chanal  
☎ +4 26 99 37 64 ☎ +4 26 99 38 98  
e-mail : mchanal@grandlyon.org

Rémy Nouveau  
S /c P Bonnard

Objet : Coopératives d'habitants - Dossier de presse

Ref : L:\MH\N\_gens du voyage\25 - HABITAT COOPERATIF\7  
- Notes internes\Dossier de presse vv 2010 01 def.doc

communauté urbaine  
**GRANDLYON**

### **Le Grand Lyon et l'habitat coopératif**

***Pour répondre à la crise du logement, le Grand Lyon souhaite développer différentes formes de production de logements que ce soit par les organismes d'HLM, les promoteurs privés, les associations, les coopératives, etc...***

Dans ce cadre, le Grand Lyon souhaite développer le mode de production coopératif tel que prévu dans le Programme Local de l'Habitat, dans l'Agenda 21 et dans le plan de mandat 2008 - 2014.

***L'un des modes de production coopératif est la coopérative d'habitants que le Grand Lyon soutient.***

Il s'agit pour le Grand Lyon de favoriser des initiatives citoyennes qui répondent aux enjeux du développement durable dans ses trois composantes : environnementales, économiques et sociales.

Les projets affichent des objectifs particulièrement ambitieux sur le plan de la qualité environnementale du bâti. Du point de vue économique, l'implication des futurs habitants (maîtrise d'ouvrage collective, auto promotion, mutualisation des moyens et des espaces) contribue à une réduction des coûts de production. Enfin, la mise à disposition de logements, à des organismes de logements sociaux ou d'insertion comme la mutualisation d'espaces et de services favorisant la convivialité et les solidarités de voisinage, vise à répondre aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle à la base de tous ces projets.

***Rechercher de nouveaux modes de production de logement accessible non spéculatif***

Les coopératives d'habitants offrent l'une des occasions d'expérimenter des formes innovantes d'accession à la propriété et un nouveau mode de production de logements accessibles.

D'une part, le montage juridique des coopératives d'habitants permet d'éviter les mécanismes de spéculation : la coopérative est propriétaire du bien et les coopérateurs sont propriétaires de parts sociales, la valeur des parts sociales est encadrée et est ainsi déconnectée de la valeur du bien et ne varie pas en fonction du marché immobilier.

Par ailleurs, les montages financiers mobilisent l'épargne des ménages mais aussi des financements PLS, contribuant à la production d'une offre accessible (TVA réduite).

Enfin, si les projets les plus avancés concernent des opérations de constructions neuves, deux groupes d'habitat coopératif se sont également constitués dans la perspective de réaliser un projet d'acquisition amélioration dans le parc privé ancien. Compte tenu des

Tout le courrier doit être adressé à :

**Monsieur le Président de la communauté urbaine de Lyon**

Direction Générale

Délégation générale au développement urbain  
20, rue du Lac – BP 3103 – 69399 Lyon cedex 03  
www.grandlyon.com



problématiques rencontrées dans le parc privé, le Grand Lyon souhaite poursuivre cette expérimentation pour étudier les conditions de réhabilitation en habitat coopératif d'un patrimoine ancien parfois très dégradé à coûts maîtrisés et pour éviter l'aggravation des phénomènes de spéculation.

### **Des expérimentations soutenues par le Grand Lyon**

Dans ce contexte, la communauté urbaine de Lyon s'est engagée à titre expérimental et au cas par cas, à soutenir les projets d'habitat coopératif accompagnés par Habicoop et à contribuer à la modélisation de ces expérimentations.

Pour cela la Communauté Urbaine de Lyon :

- réalise un travail d'information et de communication sur les projets de coopératives d'habitants soutenus par Habicoop, auprès des communes de son territoire,
- accompagne l'avancement des projets, dans un travail de coopération et d'information avec Habicoop (actuellement 6 projets sont plus ou moins avancés : le Village Vertical à Villeurbanne, 4 groupes à Lyon - Habitat Groupé Confluence dans le 2<sup>ème</sup>, Habitat Coopératif Duchère, le groupe du 4 mars dans le 1<sup>er</sup> et un groupe dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement - et Coop en Germ à Saint Germain au Mont d'Or).
- apporte un soutien financier (15 000 euros par an sur trois ans, à compter de 2009) à l'action conduite par Habicoop, notamment pour l'ingénierie et l'accompagnement des groupes d'habitants.

### **Le projet d'habitat coopératif (Village Vertical) à Villeurbanne**

Depuis 2006, les services du Grand Lyon et de la Ville de Villeurbanne étudient la faisabilité du projet d'habitat coopératif élaboré par un collectif de ménages villeurbannais « le Village Vertical ».

Le Grand Lyon et la Ville de Villeurbanne souhaitent conduire une expérimentation sur leur territoire, ils ont décidé l'implantation du projet de Village Vertical sur l'îlot C, intégré à un programme d'accession abordable, sous maîtrise d'ouvrage de Rhône Saône Habitat. La présence d'un opérateur social, de surcroît issu du mouvement coopératif, a apporté une aide précieuse à la faisabilité du projet. De plus, Rhône Saône Habitat serait en capacité de reprendre à son compte le projet, si ce dernier n'aboutissait pas dans sa forme coopérative ce qui constitue pour la collectivité une garantie d'avancement de la ZAC.

Le projet prévoit donc la réalisation de 14 logements dans un bâtiment exemplaire en matière de construction écologique, propose des espaces utilisés et gérés collectivement (buanderie, laverie,...), un local professionnel ou associatif et des logements pouvant être confiés à des associations d'insertion par le logement.

Compte tenu du caractère expérimental de l'opération, le Grand Lyon apportera une aide exceptionnelle pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (150 euros/m<sup>2</sup> au lieu de 200 euros m<sup>2</sup> SHON )

**Martine Chanal**  
Chargée de mission

Villeurbanne, le 8 janvier 2010

**DIRECTION DE  
LA COMMUNICATION**

l'hôtel de ville  
place lazare goujon  
métro gratte-ciel  
téléphone 04 78 03 67 33  
télécopie 04 78 85 21 93  
[www.mairie-villeurbanne.fr](http://www.mairie-villeurbanne.fr)

adresse postale  
hôtel de ville  
bp 5051  
69601 villeurbanne cedex  
en rappelant le service  
concerné

**CONTACT PRESSE**

Cathy Serra  
Tél. 04 78 03 67 33  
Port. 06 85 48 27 60  
[cathy.serra@mairie-villeurbanne.fr](mailto:cathy.serra@mairie-villeurbanne.fr)

## **Un village vertical à Villeurbanne: un laboratoire pour les constructions du 3<sup>e</sup> millénaire**

Après l'Allemagne, la Suisse, ou encore l'Angleterre, une coopérative d'habitants emménagera d'ici à deux ans à Villeurbanne dans le "village vertical" de la zone d'aménagement concertée des Maisons-Neuves.

Un village vertical, ou coopérative d'habitants, se dressera en 2012, dans le quartier des Maisons-Neuves. Il comprendra 14 logements. Parmi les neuf ménages réunis au sein de l'association Habitat Vertical, tous, à une exception près, sont sous les plafonds du logement social. Quatre logements relèveront de Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) dont trois destinés à des jeunes. La ville de Villeurbanne garantira l'emprunt pour les neuf logements en PLS (prêts locatifs sociaux) et ceux en PLAÎ.

Isolation thermique, panneaux solaires, gestion des déchets ; achats groupés, échanges de services entre habitants, jardin potager collectif... Le village vertical devrait réunir convivialité, écologie et démocratie sous un seul et même toit !

Développée en cœur d'îlot, la zone d'aménagement concertée (Zac) des Maisons-Neuves se veut exemplaire tant en matière de mixité sociale (260 logements dont 20% en logements locatifs sociaux et 15% d'accession abordable) que d'insertion environnementale des espaces publics ou des bâtiments (ambiance de cité jardin, qualité bioclimatique des constructions, priorité donnée aux piétons sur les espaces publics...)



L'OPAC DU RHONE, acteur de la ville, est constamment à la recherche de nouveaux modes d'habiter pour s'adapter aux évolutions de la société et répondre au mieux aux aspirations des citoyens.

C'est en tant qu'aménageur que l'OPAC DU RHONE a été sollicité pour initier le projet de Village Vertical. La ZAC des Maisons Neuves, en cours d'aménagement, a été choisie pour son emplacement, son potentiel et son calendrier de réalisation. Son ambition vise à développer de « nouvelles manières d'habiter » et propose un autre partage des espaces publics entre piétons et véhicules. Ces principes sont naturellement en adéquation avec le projet d'habitat coopératif.

Depuis 2007, l'OPAC DU RHONE Aménageur accompagne le Village Vertical dans la définition de son projet afin de garantir sa parfaite insertion au sein d'une opération de 370 logements.

**L'aménageur de la ZAC**

OPAC DU RHONE  
Emmanuel CHAZE  
194, rue Duguesclin –  
69433 Lyon Cedex 03 –  
tél : 04.78.95.52.00

**Architecte conseil de la ZAC**

**Bernard PIERROT,**  
L'Atelier Architectes  
555 chemin du Bois  
69140 Rillieux la Pape  
Tel : 04 78 97 15 70  
[latelier@latelier-architectes.fr](mailto:latelier@latelier-architectes.fr)

**MOE espaces publics**

EGIS Aménagement  
78 rue de la Villette  
69425 LYON cedex 03

**PAYSAGISTE**

Marc PELOSSE Architecte  
3 rue de Bonald  
69007 LYON



## *L'investissement local dans des énergies renouvelables près de chez vous !*

En collaboration avec les architectes du projet, SOLIRA va être le concepteur d'une installation originale de couverture photovoltaïque sur l'ensemble des immeubles de l'îlot. Puis SOLIRA sera, l'investisseur et l'exploitant de cette centrale prévue sur environ 600 m<sup>2</sup>. La démarche collaborative et éco citoyenne de SOLIRA va permettre aux habitants de la copropriété comme de la coopérative d'habitants de devenir, si ils le souhaitent, actionnaires de la société exploitant la centrale qui leur sert de toit. Et au bout de 20 ans d'exploitation, cette centrale leur reviendra en pleine propriété. Les habitants des divers logements de l'îlot ou du voisinage pourront participer à cette centrale photovoltaïque (P.V) en investissant dans des actions de la SCA SOLIRA (actions de 1000 € ouvrant droit à défiscalisation).

SOLIRA agit en « tiers investisseur » et exploitant, d'abord sur centrales photovoltaïques puis sur divers autres centrales de productions d'énergies renouvelables. SOLIRA cherche donc :

- à **réaliser** (seul ou en partenariat avec des acteurs publics et privés) des centrales solaires (comprises entre 400 et 4 000m<sup>2</sup>) à **un rythme basé sur celui de la collecte de l'épargne**,
- à **verser un résultat stable**, régulier et raisonnable aux actionnaires, en donnant la priorité à la finalité des projets plutôt qu'à leur niveau de rentabilité immédiate, en utilisant les compétences pointues et complémentaires des 4 porteurs de projets.

Pour le **Village Vertical** et les logements **Rhône Saône Habitat**, **SOLIRA** va donc concevoir, réaliser, financer et exploiter une toiture ombrière en panneaux photovoltaïques, toiture couvrant l'ensemble de l'îlot et lui apportant un supplément de confort thermique.

Le projet architectural, animé par le cabinet Arbor&Sens a su s'adapter aux exigences d'une centrale photovoltaïque optimisée en taille comme en pente de toiture. Cette centrale devrait avoir une puissance installée entre 70 et 100 kWc pour une toiture de 630 à 750 m<sup>2</sup>.

### Qui sommes nous ?

**La Nef**, pionnier et principal acteur de l'épargne citoyenne transparente en France et financeur de longue date des énergies renouvelables ([www.lanef.com](http://www.lanef.com)).

**Hespul**, pionnier du photovoltaïque en France, réalisateur de la 1ère centrale raccordée au réseau en 1992 ([www.hespul.org/](http://www.hespul.org/)).

**Inddigo**, bureau d'étude-ingénierie indépendant, de taille nationale, spécialisé depuis 20 ans en énergie et environnement ([www.inddigo.com](http://www.inddigo.com)).

**Ph. VACHETTE**, économiste, développeur de projets liés au développement soutenable en entreprises et collectivités.

**Ayant une longue expérience de collaboration, sur des projets énergétiques communs, ces 4 partenaires ont créé ensemble :**

- **SOLIRA investissement**, société en commandite par actions (SCA), qui vise à collecter un capital de 2 M € en première tranche, pour l'investir dans des centrales P.V
- **SOLIRA développement**, société commanditée, qui identifie, étudie et prépare des projets PV de qualité ainsi que les montages permettant à la fois de les financer et de les exploiter, dans l'esprit des principes rappelés ci dessus.

**Contact** : Philippe VACHETTE , 04 79 75 76 40, 06 80 44 22 90 [pvachette@solira.fr](mailto:pvachette@solira.fr)

Voir le site : [www.solira.net](http://www.solira.net) + une vidéo de présentation de la démarche :

<http://www.cleantechrepublic.com/2009/12/07/solira-concoit-exploite-centrales-photovoltaïques/>

## **Planning prévisionnel**

Dépôt du Permis de Construire : 1<sup>er</sup> trimestre 2010

Aménagement de la ZAC : milieu d'année 2010.

Achat du terrain : fin 2010.

Consultations des entreprises : milieu 2010.

Démarrage des travaux : début 2011.

Emménagement prévu : mi 2012.



## Annexes

### La nécessité d'adaptations législatives et réglementaires

Le projet pionnier du Village Vertical, tout comme les 50 autres qui en France souhaitent aboutir sous la forme de coopératives d'habitants, ont besoin d'une adaptation du cadre légal et réglementaire. Elle conditionne l'essaimage de projets de ce type, donc l'apparition d'une véritable troisième voie pour le logement, ainsi que la constitution d'un réseau qui consoliderait chacune des opérations.

Les formes juridiques tout comme les mécanismes de financement prévus par le législateur sont pensés pour permettre soit la location, soit la propriété individuelle, mais rien n'est envisagé concernant la propriété collective d'un bien immobilier.

Les divers statuts existant (sociétés civiles immobilières classiques, d'attribution, ou d'accession progressive à la propriété, sociétés civiles coopératives de construction, copropriétés, etc.) peuvent être plus ou moins infléchis pour intégrer les valeurs constituant l'esprit coopératif : démocratie, propriété collective, non spéculation. Mais des montages de ce type sont fragiles face à des volontés ultérieures d'enrichissement personnel ou de prise de pouvoir. Ils ne garantissent pas sur le long terme le respect des valeurs, étant donné que les statuts peuvent toujours être modifiés et que certaines clauses n'auraient que peu de poids face à une jurisprudence contraire. Les initiateurs des projets ne peuvent donc être assurés que ceux-ci perdureront dans l'esprit d'origine. Ils ne peuvent pas non plus le garantir à leurs partenaires. Or les collectivités qui s'engagent auprès de ces projets cherchent des outils fiables et pérennes de lutte contre la spéculation.

C'est pourquoi Habicoop a décidé d'explorer la voie coopérative. En se plaçant sous la protection de la loi de 1947 sur la coopération, les projets se donnent à eux-mêmes un cadre stable et contraignant qui correspond aux valeurs qu'ils portent. Ce cadre permet aux politiques publiques d'être légitimes à soutenir les projets, puisque leur utilité sociale est garantie par la loi.

Mais ce cadre légal, qui n'a pas été pensé pour accueillir des projets d'habitat en propriété collective, nécessite certaines adaptations :

- Pour inciter la coopérative à faire des réserves pour ses travaux ultérieurs et pour l'autoriser à faire des loyers correspondant au coût réel et non au prix de marché, une fiscalité favorable doit être mise en place ;
- L'immobilier étant un domaine sensible, la non spéculation doit être renforcée par un encadrement légal du prix de cession (vente entre coopérateurs) des parts sociales ;
- Les opérations avec les tiers (par exemple la location ponctuelle des espaces communs) doivent être facilitées en accordant à la coopérative la possibilité de traiter à titre accessoire avec des personnes qui ne sont pas associées ;

Quant aux mécanismes de financement actuels, ils ne prévoient pas la double qualité du coopérateur. En tant que locataire, s'il répond aux critères sociaux, ce dernier a accès aux dispositifs de droit commun de solvabilisation. Il peut aussi bénéficier indirectement des aides à la pierre, mais le recours aux prêts locatifs sociaux engendre des obligations notamment en termes d'attribution qui contredisent la nécessaire adhésion au projet de la part des habitants. Par ailleurs, les espaces collectifs sont mal financés par ces dispositifs. En outre, aucun mécanisme de financement ne couvre la part acquisitive - les fonds que le coopérateur verse en tant qu'associé, indispensables à l'équilibre financier de l'opération et constituant petit à petit une épargne qu'il récupèrera lors de son départ. Alors que l'achat de logements individuels bénéficie d'aides importantes (Pass foncier, prêt à taux zéro, aides au logement, exonération sous conditions d'impôt sur la plus-value lors de la revente, etc.), l'achat de parts

sociales en vue de la participation à une propriété collective est un point aveugle de la politique du logement.

Des hommes et des femmes portent les projets de coopératives d'habitants depuis des années, malgré les incertitudes et les multiples obstacles - humains, financiers, administratifs et juridiques. Aujourd'hui, alors même que le politique fait montre d'un dangereux retard sur l'opérationnel, ils persistent plus que jamais dans leur engagement, parce qu'ils croient que leur projet est porteur de solutions pour la cité. Au-delà de la satisfaction de leur besoin individuel de logement et de leur désir d'un voisinage solidaire, ils défendent la non spéculation et la participation des habitants pour construire la ville. A défaut d'être encouragés, ils demandent à ne pas être pénalisés.

Une décision politique doit donc être prise d'urgence au niveau du ministère du Logement pour qu'un cadre adéquat sécurise les projets en cours de réalisation et permette un essaimage.

Le 27 janvier 2010,

Habicoop

### **Exemples d'autres projet de coopératives d'habitants en France**

1. Habitat coopératif Duchère à Lyon 9ème
2. Habitat groupé Confluence à Lyon 2ème
3. Les Prés à Angers dans le Maine et Loire
4. Lo Partage à St Julien de Lampon en Dordogne
5. Ecocum à Loperhet dans le Finistère

## Habitat Coopératif Duchère

Localisation	
Ville, département et région	Lyon 9e
Zone urbaine, périurbaine, rurale ?	Zone urbaine
Insertion dans un projet urbain (ZAC, écoquartier) ?	Quartier en rénovation urbaine
Type de projet	
nombre de logements et surface prévus	15 à 28 logements
maisons ou immeuble	Immeuble R+4 (4 étages)
réhabilitation ou construction	Construction dans le cadre de la restructuration du quartier
<b>Historique du projet</b> Qui en est à l'initiative ?	Une habitante en opposition avec la manière dont était conduit le programme initial des rénovations urbaines
Valeurs	
<i>Toutes ces valeurs font partie intégrante de notre projet, toutes sont prioritaires</i>	
dimension environnementale	Volonté de construction d'un bâtiment basse consommation (ou énergie passive), au cœur d'un éco-quartier
mixité sociale, accès à des ménages modestes	Oui ; partenariat avec Rhône-Saône-Habitat, promoteur et bailleur social, lui-même coopérative d'HLM
projet de voisinage, espaces communs	Jardin, salles communes, laverie, informatique, ateliers de bricolage, bibliothèque, chambres d'amis, mutualisation des services et du matériel (dont voitures)
ouverture sur le quartier	Bâtiment bio-climatique inscrit dans un éco-quartier ; relation avec les centres sociaux
autres	Création d'activité(s) dans un (des) local(ux) de la coopérative
<b>→ Si le cadre légal, fiscal et financier était adapté, nous adopterions le statut de coopérative d'habitants qui correspond le mieux à nos valeurs</b>	
Etat d'avancement du projet	
Constitution du groupe des futurs habitants	Groupe à constituer
Partenariats	GPV (M. Couturier) ; les élus du 9e (M. Giordano, M. Bochard) et de la Ville de Lyon (M. Lévêque) ; Habicoop
Identification, acquisition du terrain	Proposition nous est faite d'investir le bâtiment 22 (plateau Duchère, à la place de la barre 220)
Programme, projet architectural	Pré programme établi. Deux immeubles R+4 sur l'îlot (dont un pour la coopérative), orientés nord-sud, espacés de 30-40 m ; jardin potager
Financement	Pas défini
Calendrier prévisionnel	entrée dans les murs en 2014
Contact/adresse	
<a href="http://www.hcd-lyon.fr">www.hcd-lyon.fr</a> hcd@hcd-lyon.fr Habitat Coopératif Duchère c/o Foyer protestant 309, av. Andreï Sakharov 69009 Lyon	

## HABITAT GROUPE CONFLUENCE

Localisation du projet	
Ville, département et région	LYON 2 <sup>ème</sup> - 69 Rhône - Rhône Alpes
Zone urbaine, périurbaine, rurale ?	Zone urbaine
Insertion dans un projet urbain (ZAC, écoquartier) ?	ZAC quartier Confluence
Type de projet	
nombre de logements et surface prévus	17 appartements 1700 m <sup>2</sup> de shon
maisons ou immeuble	immeuble
réhabilitation ou construction	construction
Historique du projet	
Qui en est à l'initiative ?	Habicoop a recensé les opportunités de terrains disponibles sur le Grand Lyon et suite à un retour positif a organisé une rencontre des personnes intéressées par une coopérative sur le site Confluence
Valeurs	
dimension environnementale	En cours de discussion ( a priori bâtiment basse consommation, voire à énergie positive)
mixité sociale, accès à des ménages modestes	Accès à des ménages modestes, valeurs sur la mixité sociale en cours de discussion, travail avec un bailleur social.
projet de voisinage, espaces communs	Espaces mutualisés : buanderie, salle polyvalente (30 personnes, cuisine, salle de musique, bibliothèque, etc...) garage à vélo, chambre d'amis (à discuter). RDC : locaux d'activités, suivant le plan d'urbanisme
ouverture sur le quartier	Proposition d'héberger un lieu d'accueil parents-enfants.
autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La sobriété dans la consommation</li> <li>• la convivialité et la solidarité</li> <li>• l'ouverture sur le quartier</li> </ul>
→ Si le cadre légal, fiscal et financier était adapté, nous adopterions le statut de coopérative d'habitants qui correspond le mieux à nos valeurs	
Etat d'avancement du projet	
Constitution du groupe des futurs habitants	Le groupe est formé de 13 foyers, est en recherche de 4 autres foyers, 3 foyers sont en cours de parrainage
Partenariats	SPLA Confluence, le Grand Lyon, HMF (bailleur social) Habicoop, Réseau Habitat Groupé Sud Est
Identification, acquisition du terrain	Terrain attribué par le Grand Lyon, dans la phase 1 du projet Confluence, dernière tranche, adossé au bailleur social HMF, en cours de discussion sur les modalités de maîtrise d'ouvrage (probablement achat en VEFA).
Programme, projet architectural	En cours de pré-programme actuellement Application du PLU du quartier R+5 + attique
Financement	En cours de discussion
Calendrier prévisionnel	Lancement du concours de maîtrise d'oeuvre début 2010
Contact/adresse	
<a href="mailto:Groupeconfluence@habicoop.fr">Groupeconfluence@habicoop.fr</a> Christiane Patey : 06 98 21 11 83 Séverine Gedzelman : 06 31 37 71 58	

## Les Prés

Localisation du projet	
Ville, département et région	ANGERS, Maine et Loire, Pays de la Loire
Zone urbaine, périurbaine, rurale ?	Zone urbaine près d'une future station de tramway
Insertion dans un projet urbain (ZAC, écoquartier) ?	ZAC du Plateau des Capucins, dernière extension de la ville d'Angers
Type de projet	
nombre de logements et surface prévus	64 logements, sur 3800 m <sup>2</sup> SHON en locatif et 2070 m <sup>2</sup> SHON en accession
maisons ou immeuble	5 maisons, 59 logements intermédiaires (accès par coursives) et un local collectif
réhabilitation ou construction	Neuf
<b>Historique du projet</b> Qui en est à l'initiative ?	Un groupe de futurs habitants désirant habiter dans un écoquartier en ville, issus du collectif "EQA" (Ecoquartier Angevin)
Valeurs	
dimension environnementale	Bâtiment basse consommation (BBC), récupération d'eau de pluie, chauffage au bois et emploi des matériaux le plus respectueux de l'environnement Ventilation de type Hygro B, chaufferie collective à bois pour le chauffage et l'eau chaude
mixité sociale, accès à des ménages modestes	23 logements en accession et 41 logements en locatif HLM
projet de voisinage, espaces communs	Laverie collective, salle de réunion, atelier, jardin...
ouverture sur le quartier	A mettre en place
autres	
→ Si le cadre légal, fiscal et financier était adapté, nous adopterions le statut de coopérative d'habitants qui correspond le mieux à nos valeurs	
Etat d'avancement du projet	
Constitution du groupe des futurs habitants	Oui, en association pour la conception des constructions (choix de l'architecte et du terrain par exemple)
Partenariats	Maître d'ouvrage : HLM (Le Val de Loire). Aménageur ZAC : SARA
Identification, acquisition du terrain	Par Le Val de Loire
Programme, projet architectural	Appartements bioclimatiques avec pièces à vivre au sud dans des constructions de 2 à 4 niveaux, accessibles par des coursives extérieures
Financement	Construction par la société HLM et accession individuellement en VEFA
Calendrier prévisionnel	Permis de construire déposé en novembre 2009, premier coup de pioche au premier semestre 2010
<b>Contact/adresse</b>	Denis Héroguel 02 41 60 04 16 <a href="mailto:detc.heroguel@modulonet.fr">detc.heroguel@modulonet.fr</a> Site : <a href="http://lespres.eqa49.info/">http://lespres.eqa49.info/</a>



## Lo Paratge

Localisation du projet	
Ville, département et région	St Julien de Lampon (Dordogne) Aquitaine
Zone urbaine, périurbaine, rurale ?	Zone rurale
Insertion dans un projet urbain (ZAC, écoquartier) ?	non
Type de projet	
nombre de logements et surface prévus	15 à 20 logements de 50 m <sup>2</sup> pour personnes âgées + locaux collectifs
maisons ou immeuble	Maisons regroupées
réhabilitation ou construction	neuf
<b>Historique du projet</b>	2 personnes âgées + 1 accompagnatrice
Valeurs	
dimension environnementale	Conception participative (équipe technique architectes, thermicien et spécialiste environnement accompagnant les habitants pour la conception HQE.
mixité sociale, accès à des ménages modestes	Mixité sociale (solidarité financière entre habitants et allocations logement)
projet de voisinage, espaces communs	Lieu de vie ouvert vers commune et offres d'échanges. Espaces communs : buanderie, atelier, potager, cuisine/salle à manger, salon/bibliothèque.
ouverture sur le quartier	Échanges et activités locales (aide scolaire, université populaire, accueil de l'AMAP...)
→ Si le cadre légal, fiscal et financier était adapté, nous adopterions le statut de coopérative d'habitants qui correspond le mieux à nos valeurs	
Etat d'avancement du projet	
Constitution du groupe des futurs habitants	Oui
Partenariats	CRAM, caisses de retraite, commune, Pays du Périgord Noir...
Identification, acquisition du terrain	Identification du terrain qui sera acquis quand le montage financier sera bouclé
Programme, projet architectural	Réalisé
Financement	En cours
Calendrier prévisionnel	Dépôt du permis de construire imminent.
<b>Contact/adresse</b>	Liliane BATTAIS DEBAT Envaux 24220 – ALLAS LES MINES

## ECOCUM

Localisation du projet	
Ville, département et région	Loperhet, Pays de Brest (Finistère)
Zone urbaine, périurbaine, rurale ?	Projet initialement assez ouvert sur ce critère avec une tendance périurbain/rural. La réalisation en cours est rurale. La proximité d'un minimum de transports en commun est un critère fondamental.
Insertion dans un projet urbain (ZAC, écoquartier) ?	Volonté de la municipalité de marquer l'entrée du bourg avec ce quartier.
Type de projet	
nombre de logements et surface prévus	Dix à douze logements, dont 30 % en locatif conventionné, sur un terrain de 6000 m <sup>2</sup> .
maisons ou immeuble	Maisons (a priori mitoyennes par deux). Petit collectif envisageable.
réhabilitation ou construction	Réhabilitation d'une maison, construction pour les autres
<b>Historique du projet</b> Qui en est à l'initiative ?	Une famille ayant vécu, en location, une expérience (en milieu rural) avec beaucoup de lieux/objets mis en commun avec les autres locataires et propriétaires : elle a proposé (courant 2005) à un premier cercle de connaissances d'aller plus loin dans ce type de vie partagée.
Valeurs	
dimension environnementale	C'est une des deux "jambes" du projet. L'objectif est de réaliser des maisons de conception bio-climatiques autonomes en énergie et minimisant l'utilisation de l'eau (ex. : toilettes sèches). Construction avec des matériaux sains et les plus locaux possibles. Souci d'une minimisation de la production de déchets et maximisation de leur gestion in situ. Réduction de l'achat de certains équipements par leur mise en commun (ex. : machine à laver, voitures, matériels de bricolage, etc.).
mixité sociale, accès à des ménages modestes	C'est la seconde "jambe" du projet. Mixité sociale recherchée depuis le début du projet (exercice de solidarité à concrétiser lors du financement, en tenant également compte des apports en auto-construction) qui s'ajoute à une mixité générationnelle (effective). Dans le projet en cours de réalisation, la municipalité propose qu'une partie des habitations (30 %) soit constituée de logements locatifs conventionnés.
projet de voisinage, espaces communs	Importance de la prise en compte de ce facteur le plus en amont possible (rencontre avec les habitants de la ville pour expliquer le projet). Une fois celui-ci réalisé, certains lieux seront ouverts au public (médiathèque, salle de réunion), des équipements pourraient aussi être accessibles à des non résidents (ex. : voitures en auto-partage). Il est aussi envisagé de proposer à la municipalité d'être sociétaire non-résident (dérogation) afin de pouvoir participer aux AG (cadre à préciser). Les résidents disposeront d'un logement privatif et d'un petit espace extérieur également privatif mais l'essentiel du terrain sera collectif (potager, verger, cour intérieure...) ainsi que certains espaces intérieurs (préau – nous sommes en Bretagne ! –, chambres d'amis, buanderie, atelier, médiathèque, garage à vélos...).
ouverture sur le quartier	Cf ci-dessus, projet de voisinage
autres	Non spéculation, propriété collective : notion faisant maintenant pleinement partie du projet et qui explique le choix final des statuts. Coopération, démocratie : souhait d'adopter une forme coopérative. Auto-construction (à l'échelle du groupe) et auto-formation interne.
→ Si le cadre légal, fiscal et financier était adapté, nous adopterions le statut de coopérative d'habitants qui correspond le mieux à nos valeurs	

<b>Etat d'avancement du projet</b>	
Constitution du groupe des futurs habitants	Le groupe finalise sa "constitution", celui des habitants sur le projet en cours de concrétisation est un sous-ensemble du groupe Ecocum.
Partenariats	Mairie de Loperhet : groupe de travail mis en place (logements sociaux, assainissement...) Echanges avec d'autres projets du département (Brest et Morlaix) et de la Région, avec lesquels un projet de structuration régionale est à l'étude (avec d'autres acteurs du domaine : Parasol et les Graines urbaines à Rennes, l'Echo-Habitant à Nantes...) Début de participation aux rencontres régionales.
Identification, acquisition du terrain	Terrain identifié, achat pour mai 2010 (plus ou moins trois mois).
Projet architectural, immeuble ou maisons	En cours. Préparation en cours du permis d'aménager avec un architecte. Détermination des besoins de chaque foyer et des superficies nécessaires en conséquence.
Financement	Tableau des apports et des capacités d'emprunts de chaque foyer élaboré. Reste notamment encore à déterminer comment prendre en compte l'auto-construction. L'emprunt nécessaire complémentaire, serait fait de préférence auprès de la Nef.
Calendrier prévisionnel	Voir page suivante
<b>Contact / adresse</b>	Céline Caprais et Benoist Deschamps, 02 98 47 44 97 Patrick Sablon et Mona Houssais, 02 98 07 08 94 <a href="mailto:contact@ecocum.infini.fr">contact@ecocum.infini.fr</a>