

bientôt des **coopératives** d'habitants ?



Repas collectif sur la terrasse d'un immeuble coopératif à Zürich (Suisse).

Largement développées chez nos voisins, les coopératives d'habitants peinent à émerger en France faute de statut juridique et fiscal adapté. Premier projet à voir le jour, le Village vertical espère ouvrir la voie à bien d'autres...

Depuis quelques années, les projets d'habitat groupé ou coopératif se multiplient et les conférences ou ateliers sur ce thème font salle comble dans les foires et salons écolos. Une nouvelle façon de concevoir l'habitat collectif (voir encadré p.64) avec les habitants, en respectant les espaces privés mais en retrouvant l'esprit de coopération des villages, notamment par le biais d'espaces mutualisés. Parmi la cinquantaine de projets identifiés en France lors des dernières rencontres nationales des coopératives d'habitants en décembre dernier à Nantes, le plus avancé est celui du Village vertical à Villeurbanne, constitué en association depuis l'automne 2005.

Laboratoire d'écologie urbaine

Le Village vertical est un groupe de dix familles qui se définit comme un "laboratoire d'écologie urbaine" et se retrouve au moins une fois par mois pour des "conseils de village". On y trouve les catégories socioprofessionnelles souvent représentées dans les projets écologiques. Toutes sont – à une exception près – des familles à revenus modestes qui ne dépassent pas les plafonds du prêt locatif social. C'était une des conditions pour obtenir le soutien du Grand Lyon et de la ville de Villeurbanne. Le groupe intègre dans son projet quatre appartements (studio et F2) conventionnés en prêt

Des espaces mutualisés

Le bâtiment de cinq étages en trois blocs reliés par des coursives sera aux normes BBC (basse consommation) avec une structure mixte béton – ossature bois en remplissage. Le chauffage sera assuré par une chaudière à granulés et l'eau chaude par une pompe à chaleur récupérant les calories sur l'air extrait. 725 m² de panneaux photovoltaïques couvriront la toiture. Selon Sophie Zélé, architecte au cabinet Detry et Levy, « ces choix ont fait l'objet de longues discussions et de compromis pour rester dans l'enveloppe budgétaire du maître d'ouvrage



La façade sud de l'immeuble où s'intègre le Village vertical. On distingue les trois blocs reliés par des coursives et le toit photovoltaïque.

locatif aidé d'intégration, pour une personne à faibles ressources et pour trois jeunes en foyer d'insertion (géré par une association adhérente au projet). L'immeuble se situera dans une ZAC (zone d'aménagement concerté) et comprendra en outre 24 logements en accession sociale à la propriété de la coopérative HLM Rhône-Saône Habitat (1) pour un coût total estimé à 2,5 millions d'euros. Le permis de construire est déposé, mais les travaux ne commenceront qu'en 2011. La maîtrise d'œuvre est assurée par les cabinets d'architecture Arbor et Sens (nombreuses références en habitat collectif) et Detry et Levy (2) (spécialisé dans l'écoconstruction).

Rhône-Saône Habitat ». La partie de l'immeuble gérée par le Village vertical comprendra plusieurs espaces mutualisés : salle commune avec cuisine, buanderie et quatre chambres pour les amis de passage. Sous-sol, toit terrasse, balcons et ascenseur profiteront à tous les résidents. Autolib' va louer deux places de parking au Village vertical pour y installer des voitures en autopartage. Enfin, un potager partagé est prévu au pied de l'immeuble. Chaque sociétaire s'est engagé à apporter l'équivalent de 20 % du coût de la construction (1 360 €/m²) sous forme de capital. Une part des loyers mensuels (780 €

pour 85 m²) doit permettre de rembourser progressivement les 80 % restants. Reste à régler le problème du statut juridique de la structure coopérative qui doit prendre le relais de l'association Village vertical. C'est là qu'intervient un autre partenaire essentiel du projet, l'association Habicoop, créée fin 2005 pour accompagner ce type de groupes et jeter les bases d'un réseau de coopératives d'habitants.

Vers une loi adaptée ?

Beaucoup de groupes ont capoté sur des problèmes juridiques ou financiers. En France, les coopératives d'habitants relèvent de la loi de 1947 sur la coopération, mais celle-ci ne prévoit rien en matière de propriété collective d'un bien immobilier et des adaptations sont nécessaires pour la fiscalité, l'encadrement du prix de cession des parts sociales en cas de vente ou de succession ainsi que pour limiter la responsabilité engagée par chacun à hauteur des parts sociales qu'il a acquises... Il faut également prévoir des mécanismes de financement adaptés. Habicoop s'emploie donc à essayer de faire sauter ces verrous en faisant du lobbying auprès des parlementaires pour la reconnaissance d'un statut de coopérative d'habitants. Bertille Darragon, coordinatrice d'Habicoop, précise : « Plusieurs propositions de loi et amendements ont été déposés. Aucun n'a abouti à ce jour, mais un groupe de travail interministériel s'est réuni le 18 mai dernier. Il s'est penché sur la viabilité économique du projet et souhaite étudier de près les formules juridiques. Mais nous n'avons pas de calendrier pour la suite. » En attendant, les groupes tentent de trouver une formule suffisamment souple entre société coopérative à responsabilité limitée et à capital variable proposée par



Les grandes terrasses de l'immeuble coopératif labellisé Minergie-Eco de Plan-les-Ouates, près de Genève, en Suisse.

Habicoop, société civile immobilière locative (SCIL), société par actions simplifiées (SAS)... Ils mettent en commun projets de statuts et stratégies de financement des acquisitions foncières et des projets immobiliers. Une fois ces barrières levées, les groupes pourront se consacrer à la construction de leur projet collectif... et de leur logement. Le développement de projets d'habitat coopératif pourrait alors prendre un essor comparable à celui de nos voisins.

Le modèle suisse

A Plan-les-Ouates, commune limitrophe de Genève, l'architecte Stéphane Fuchs vit avec sa famille dans l'immeuble qu'il a conçu au sein d'une association membre de la Codha, coopérative de l'habitat associatif qui gère déjà sept autres bâtiments. « Une forme architecturale simple, toute en longueur, qui rassemble dix logements de trois à six pièces sur trois niveaux, avec des parties communes autogérées et très utilisées : une buanderie, une salle commune avec cuisine, une chambre d'amis avec WC et douche, un atelier de bricolage, un grand local à vélos et un congélateur commun. » Le bâtiment est labellisé Minergie-Eco et associe ossature bois et béton



Buanderie collective de l'immeuble coopératif de Plan-les-Ouates : des économies d'équipement pour tous !

(fondations, dalle chauffante). Sur le toit, 100 m² de panneaux photovoltaïques assurent le tiers de la consommation électrique et 22 m² de panneaux thermiques couvrent 50 % de l'eau chaude sanitaire. Chauffage et complément d'eau chaude sont assurés par une chaudière à granulés. Les seules concessions ont été une isolation phonique en laine de verre dans les chapes béton (contraintes budgétaires d'un projet HLM) et des escaliers métalliques imposés par la sécurité. Le jardin de 1 000 m² a été aménagé par un paysagiste qui habite également sur place. Il a créé des reliefs, une prairie sauvage, des cheminements sinueux, des petits étangs qui récupèrent l'eau de pluie et quelques petits carrés de potagers éducatifs pour les enfants. Un exemple très réussi, qui a inspiré les membres du Village vertical et bien d'autres, car il est fréquemment visité.

Dans l'ancien aussi

Autre exemple très différent à Zürich : l'immeuble du 28 Magnusstrasse, dans un quartier très animé, a fait l'objet en 2007 d'importants travaux de rénovation énergétique par la coopérative Wogeno. Celle-ci possède cinquante-six bâtiments dans la ville (323 appartements), soustraits à la spéculation immobilière.

La toiture a été entièrement refaite et surmontée d'une grande terrasse qui permet aux locataires d'y organiser des repas collectifs. La consommation d'énergie (32,5 kWh/m²/an) a été divisée par six pour répondre au label Minergie grâce à une forte isolation, aux triples vitrages et à la ventilation double flux. Les motifs de la belle façade

ont été conservés et chaque appartement du premier au quatrième étage s'est vu attribuer côté cour un large balcon de 10 m² grâce à une structure métallique reposant sur le sol et fixée sur la façade (pas de ponts thermiques contrai-

La France à la traîne

Dans les pays anglo-saxons, la pratique du co-habitat est courante. Elle regroupe des réalités très diverses, du cohousing très élitiste avec caméras de surveillance jusqu'à des projets très alternatifs. Au Canada, les coopératives regroupent 91 000 logements et représentent 30 % du parc locatif public à Québec.

En Allemagne, l'habitat groupé compte plus de six millions de logements dont deux millions en coopératives. Les grandes villes consacrent entre 15 et 25 % du foncier à l'autopromotion de Baugruppen. L'écoquartier Vauban de Fribourg-en-Brigau, le plus visité en Europe, est souvent cité comme référence.

En Suède, l'habitat groupé et coopératif compte 700 000 logements, soit 17 % du parc immobilier ; en Norvège, 650 000 logements et à Oslo, il représente 40 % du parc.

En Suisse, les premières coopératives d'habitants ont émergé au début du XX^e siècle en réponse aux pénuries de logements pour la classe ouvrière. Il en existe aujourd'hui 1 700 qui possèdent environ 5 % des logements. En ville, on monte à 11 % (et jusqu'à 20 % à Zürich). En Autriche et en Italie, l'habitat groupé et coopératif dépasse les 300 000 logements.

Les atouts de la formule

La coopérative d'habitants présente de nombreux atouts :

- éviter la spéculation immobilière qui exclut toute une partie de la classe moyenne de l'accès au logement sur le marché privé ;
 - être à la fois locataire individuellement et propriétaire collectivement (via des parts sociales de la coopérative) ;
 - chacun chez soi mais quelques espaces partagés (buanderie, grande salle commune, etc.) ;
 - choisir les personnes avec qui l'on souhaite co-habiter, avec une certaine mixité sociale et générationnelle ;
 - participer activement à l'élaboration d'un projet commun aussi écologique que possible dans le respect des valeurs démocratiques, "une personne, une voix" quel que soit le nombre de parts détenu.
- Reste que ce type de projet demande une très forte implication de chacun sur une longue période...

POUR EN SAVOIR PLUS

- www.habicoop.fr
- www.ecohabitatgroupe.fr
- *Habitat groupé, écologie, participation, convivialité*, par Christian La Grange, éd. Terre vivante
- *Ecoquartiers en Europe*, par Philippe Bovet, éd. Terre vivante

rement aux balcons classiques). Très impliqués, les habitants bénéficient de loyers 10 % inférieurs à la moyenne zurichoise et de charges nettement plus basses.

En Suisse comme dans d'autres pays, les coopératives d'habitants permettent d'associer démarche sociale et écologique tout en luttant contre l'étalement urbain et la spéculation immobilière. Et les élus apprécient ces îlots d'habitants impliqués dans la vie et l'animation du quartier. Des arguments qui devraient plaider pour un déblocage des obstacles réglementaires en France.

Antoine Bosse-Platière

1. Une autre forme de coopérative, héritée de la fin du XIX^e siècle. Elle regroupe 165 grosses coopératives d'HLM qui réalisent aujourd'hui 50 % de l'accès social à la propriété en France. Mais la logique de gestion très réglementée du logement social est difficilement compatible avec celle, très participative, des nouveaux projets coopératifs, même si des liens et des collaborations se mettent en place.

2. De l'architecte Pierre Lévy, auteur de *La rénovation écologique* aux éditions Terre vivante, très impliqué dans le projet.

L'éco-quartier Vauban, à Fribourg-en-Brigau (Allemagne), pépinière de coopératives d'habitants.



les 4 saisons du jardin bio

n° 184 septembre-octobre 2010

Engrais verts, ce qu'en disent nos lecteurs

Variation des fruitiers

Vers des coopératives d'habitants ?

Enjeux : Les cantines à l'heure du bio

ORNEMENT

Plantez
des érables
dans votre jardin

POTAGER

Arroche, chénopode,
tétragone : ça change
des épinards !



L 16052 - 184 - F: 5,95 € - RD

0293-900095-Bel/aux/600€-01/1/2010-S - 0601/1/2010/01