

# La coopérative d'habitants : une 3<sup>ème</sup> voie pour le logement. L'exemple du Village Vertical à Villeurbanne

1

## Maitrise d'ouvrage :

Le Village vertical  
*coopérative d'habitants*



RHONE SAONE  
HABITAT

Accompagnateur  
coopérative  
d'habitants:



# Sommaire

2

- Un projet au long cours : 2005 - 2012
- Présentation du projet par la coopérative d'habitants le Village Vertical.
- Traduction des valeurs dans le montage  
→ l'accompagnement technique, juridique, financier et institutionnel par une association de promotion des coopératives d'habitants : Habicoop
- Une opération conjointe et une maîtrise d'ouvrage déléguée pour viabiliser et conforter le projet : RHONE SAONE HABITAT.

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

3

## **Se loger dans le Grand Lyon : un luxe?**

**offres insuffisantes**

**parc social saturé**

**le casse-tête gagne les classes moyennes**

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

4

## **compétition ou coopération**

*Coopérer : choisir d'inventer patiemment ensemble*

**2005** - du groupe informel *(4 jeunes couples)*

à la création de l'association *(2 familles)*

**2010** - Création de la coopérative *(10 familles)*

**2012** - installation des 14 familles

Le Village Vertical : la première coopérative  
d'habitants

5

***Nos valeurs***

**habitat à taille humaine**

**respect des espaces privés**

**entraide – convivialité**

**construction écologique**

**laboratoire d'écologie urbaine**

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

6

## ***Nos objectifs***

**habitat groupé urbain**

**propriété collective**

**gestion démocratique**

**refus de la spéculation**

**logement social et très social**

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

7

## *Les ingrédients*

- 1- un terrain**
- 2- des constructeurs**
- 3- des concepteurs**
- 4 - un partenaire social**
- 5 - un montage juridique**
- 6 - un montage financier**

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

8

## **1 - Un terrain**

**Ville de Villeurbanne  
Grand Lyon  
OPAC du Rhône**

**ZAC des Maisons-Neuves**

**parcelle pour 38 logements  
adaptée à la construction  
bioclimatique**



Le Village Vertical : la première coopérative  
d'habitants

9

## **2- des constructeurs**

**Le co-maître d'ouvrage**

**RHONE SAONE HABITAT  
coopérative HLM**

**un seul bâtiment comprenant  
une coopérative d'habitants  
de 14 logements  
+  
24 logements en  
accession sociale**

Le Village Vertical : la première coopérative  
d'habitants

10

## **3- des concepteurs**

**La maîtrise d'œuvre**

**Agences d'architecture**

**Arbor&Sens + Detry-Lévy**

**Bâtiment BBC (tendant à l'énergie positive)**

**au prix du logement social**

Le Village Vertical : la première coopérative  
d'habitants

11

## **3 - Un partenaire social**

**URHAJ**

**AILOJ**

**Association d'aide au logement des jeunes**

**4 logements très sociaux  
PLAI - résidence sociale**

## **4 - Un montage juridique**

### **Habicoop**

**choisit le Village Vertical  
comme projet pilote**

**montage du statut juridique**

**aides sur le montage financier**

**conseils techniques**

## **5 - Un montage financier**

*recherche*

**d'un partenaire bancaire audacieux**

**d'un garant de l'emprunt PLS**

**de subventions publiques**  
(Grand Lyon, Région)

# Le Village Vertical : la première coopérative d'habitants

14

*Et de partenaires privés*

**Fondation Abbé Pierre**

**MLAL**

**Mouvement Lyonnais pour l'Aide au Logement**

**Fondation de France**

**SOLIRA (solaire PV)**

**Autolib' - Lyon Parc Auto**

**sociologues - documentaristes**

**médias partenaires...**



# HABICOOP

Promotion et accompagnement des  
Coopératives d'habitants

15

## **Participation et mixité : traduction dans un projet**

### ***1/ Partir des souhaits des coopérateurs***

Mixité sociale et intergénérationnelle sans distinction de statut

Partage d'espaces et de services

Construction écologique, bâtiment passif, énergies renouvelables...



## ***2/ Trouver une traduction juridique et financière adaptée : difficultés***

- Taille humaine du projet (14 logements)  
vs viabilité de l'opération
- Financement des espaces communs  
vs contribution de la part des logements sociaux
- Ambitions écologiques et espaces communs importants  
vs faibles redevances
- Espaces communs à usage multiple (interne / commercial)  
vs financement PLS
- Logements sociaux → procédure d'attribution  
vs adhésion au projet





## **3/ Trouver une traduction juridique et financière adaptée : solutions**

### **Choix du financement PLS (y compris pour ménages PLUS)**

- TVA à 5,5%, exonération taxe foncière, mensualités faibles
- plafonds de ressources
- loyer plafonné + complément en CCA
- chambres d'amis 1/2 locaux annexes PLS / 1/2 locaux commerciaux

### **Ménages modestes → PLAI foyer logement « soleil »**

- souplesse pour les attributions,
- financement des espaces communs

*A noter :*

- Logements officiellement transitoires
- Nécessite un projet social et un accompagnement → rattachement à un foyer existant.
- Grandes surfaces difficiles à financer



## **4/ Trouver des partenaires pour un montage adéquat**

**Partenaires institutionnels** : *Grand Lyon, Villeurbanne, Région Rhône Alpes*  
→ Terrain, subventions, garanties sur l'emprunt

**Partenaire social** : *URHAJ / AILOJ*  
→ Gestion et suivi social des logements PLAI

**Partenaire du projet immobilier** : *RHONE SAONE HABITAT*  
→ Viabilité technique :  
MOD  
→ Viabilité financière :  
portage financier en phase études  
mutualisation des coûts de chantier  
→ Garantie : vis à vis de l'aménageur, de la collectivité et pour accéder à l'emprunt de réalisation  
de reprise des logements en cas de défaillance ultérieure

## Société anonyme coopérative d'HLM

**construit depuis 60 ans sur la région lyonnaise**

**2 domaines d'activités :**

**La promotion immobilière :**

- **construction /vente : 100 logements en accession sociale par an**
- **patrimoine social : 25 logements locatifs par an**

**La gestion immobilière :**

- **syndic de copropriété : 3.200 lots principaux**
- **gestion locative : 300 logements (dont 100 en patrimoine).**

**30 salariés**

**14 M€ de Fonds Propres**

**19 M€ de chiffre d'affaires en 2009**

## Pourquoi soutenir les Coopératives d'habitants ...

➤ **l'originalité du projet :**

**la démarche partenariale**

**la cohésion d'un groupe de familles volontaristes**

**la volonté d'innovation**

**la force de conviction**

➤ **l'exemplarité de la démarche :**

**le soutien des collectivités locales**

**la co-maîtrise d'ouvrage et l'apprentissage**

**le risque d'opérateur maîtrisé par la coopérative HLM**

**la garantie financière et la contre-garantie des emprunts**

## Un travail partenarial depuis 4 ans avec le Village Vertical....

### **Une méthode de travail atypique :**

- **des réunions plus régulières entre les 2 maîtres d'ouvrage et les architectes**
- **un permis de construire signé en co-titularité**
- **un engagement foncier unique, avec faculté de substitution**
- **une convention régissant les obligations de chaque partenaire : maîtrise d'ouvrage déléguée, avance de trésorerie**

## un développement alternatif et reproductible pour les collectivités locales :

- **Sécurisation du montage pour l'aménageur et les collectivités :  
en cas de défaillance de la coopérative d'habitants,  
RHONE SAONE HABITAT peut proposer une reprise totale de  
l'opération (logements sociaux ou accession sociale)**
- **Un bailleur social partenaire de la coopérative d'habitants :  
gestion des agréments en locatif (très) social  
convention tripartite pour la garantie des emprunts  
engagement financier dès la signature de la promesse  
d'achat**

## les clés de la réussite du projet:

- **le facteur temps :**
  - **le temps nécessaire pour l'apprentissage du métier de « promoteur » par la coopérative d'habitants**
  - **le temps de la décision collective**
  - **le temps de la réalisation ... jusqu'à la livraison**
  
- **le facteur technique :**
  - **les contraintes budgétaires et le nécessaire arbitrage**
  - **les incertitudes : financière, photovoltaïque, écologique**
  
- **le facteur confiance :**
  - **la volonté d'aboutir ensemble et la valeur d'exemple**
  - **La capacité à décider rapidement et en synergie**

# Le Village Vertical & RHONE SAONE HABITAT

24

Le Village vertical  
*coopérative d'habitants*



RHONE SAONE  
HABITAT



HABICOOP

**Architectes :**



DETRY & LEVY



Architectes : Arbor&sens et Detry & Levy / Image : Stéphane Castors





# Pour en savoir plus

26

Le Village vertical  
*coopérative d'habitants*

<http://www.village-vertical.org>



RHONE SAONE  
HABITAT

<http://www.rshlyon.com>



HABICOOP

<http://www.habicoop.fr>