



## **Le Village vertical : la longue marche d'une coopérative d'habitants à Villeurbanne**

**Marie-Pierre Marchand**

*Le Village vertical qui prend place au sein de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne constitue aujourd'hui l'une des expériences les plus en vue dans le milieu de l'habitat alternatif. Marie-Pierre Marchand, qui en a suivi le montage dans le cadre d'un travail de recherche<sup>1</sup>, en décrit la genèse et en rappelle les valeurs.*

Largement médiatisé, le Village vertical apparaît comme une opération phare d'un mouvement qui tente de réinventer le statut de coopératives d'habitants en France, notamment autour de l'association Habicoop. On y débat de propriété collective dans une posture anti-spéculative. Mais ce projet est aussi, et peut-être avant tout, une histoire collective menée par un groupe d'« aventuriers du quotidien » pour reprendre et déplacer l'expression de Catherine Bidou-Zachariansen (1984). Portés par le désir de vivre autrement et par une exigence citoyenne qui les conduit à revendiquer un « dialogue à égalité » avec les pouvoirs publics, ils ont la conviction de faire œuvre de pionnier pour un droit à la ville et à un habitat choisi. Si cette opération est emblématique de l'effervescence actuelle autour de l'habitat dit alternatif, elle en révèle aussi les contradictions et les fragilités, dans un environnement institutionnel qui peine à s'adapter aux logiques d'expérimentation.

### **La force d'un collectif qui se construit avec le projet**

Située dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Maisons Neuves à Villeurbanne (Rhône), l'opération, dont la première pierre a été posée le 16 novembre 2011, concerne un immeuble de 14 logements et des espaces mutualisés, au sein d'un ensemble comprenant en outre 24 logements d'accession sociale à la propriété construits par la coopérative HLM Rhône Saône Habitat. Elle a été menée à l'initiative d'un groupe de dix ménages, à travers un long parcours démarré en 2005 quand un couple de trentenaires réunit quelques amis autour d'une idée d'acquisition collective dans de l'ancien. Après l'échec de cette première tentative dans un contexte immobilier tendu, le projet se structure et va devenir public.

Une association baptisée « Village vertical » est constituée à l'automne 2005. Des statuts et une charte sont rédigés. Ces textes énoncent les valeurs du projet (voisinage solidaire, écologie urbaine, démocratie, etc.) et définissent son mode de fonctionnement. Une des particularités du groupe (et peut-être la clef de son succès) réside en effet dans l'importance majeure donnée à l'organisation concrète et à la participation de chacun, dans un esprit de « démocratie en actes ». Il s'agit d'organiser un vrai partage de la maîtrise du projet, avec des décisions prises de manière consensuelle dans le cadre d'un « conseil de village », une rotation des responsabilités et la gestion collective des tâches. Un texte, « Être villageois, ça implique », rappelle ces règles et une procédure

<sup>1</sup> Enquête de terrain réalisée dans le double cadre d'une thèse et d'une recherche pour le PUCA (voir bibliographie), essentiellement entre septembre 2008 et fin 2009, avec quelques mises à jour non-exhaustives en 2010 et 2011.

d'accueil est formalisée pour les nouveaux arrivants. Le groupe mise aussi sur des outils informatiques bien conçus et des commissions thématiques (architecture, communication, juridique, etc.) pour organiser une bonne circulation de l'information et une auto-formation constante.

Le « recrutement » de nouveaux membres s'organise au sein des milieux alternatifs et écologistes grand-lyonnais – groupe des logiciels libres d'Attac, réseau Habitat groupé, jardins partagés, association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP), salon Primevère, etc. La composition du groupe se diversifie (situations familiales différentes, présence de plusieurs générations) et, compte tenu de la durée du projet, un renouvellement partiel se met en place.

Le projet repose sur des valeurs fondatrices dont l'observation a montré qu'elles sont fortement ancrées (Marchand 2010). Les membres du groupe se sont souvent battus pour en préserver l'essentiel, au gré des arbitrages techniques et financiers inhérents au montage d'une opération. Autant que le fonctionnement démocratique (une personne, une voix) déjà évoqué, les valeurs écologiques font consensus. Les membres du Village vertical nomment « écologie de vie » une approche globale qui renvoie autant au modèle constructif (architecture bioclimatique, refus des baignoires...) qu'à des modes de vie sobres et mutualisés : partage de certains espaces et équipements, environnement urbain revendiqué en référence à la ville dense et aux transports en commun. Autre point fort, le désir de convivialité et d'entraide se décline à l'échelle d'un voisinage choisi mais aussi – pour un groupe qui, malgré tout, fustige « l'entre-soi » – au sein du futur quartier où veulent s'engager activement les « villageois verticaux » (potager collectif, prêt de la salle commune, station d'auto-partage, etc.). Marque d'une dimension idéologique qui le pousse à s'engager dans la construction de « nouvelles solidarités sociales », le groupe s'est démené pour intégrer à l'opération quatre logements d'insertion qui seront gérés par une association de logement pour les jeunes. Enfin, dès la découverte des coopératives suisses et la rencontre avec Habicoop en 2006, le Village vertical développe une approche militante tournée vers « l'alternative coopérative » qui promeut la propriété collective comme antidote à la spéculation immobilière.

Ces valeurs ne sont pas seulement abstraites mais – caractéristique bien connue des nouvelles militances – s'incarnent dans des attitudes concrètes et dans une valorisation de l'action quotidienne, que certains tendent à distinguer (voire à opposer) de ce qu'ils nomment « la politique ». « Ce n'est pas de la politique, c'est concret » dit ainsi un villageois, commentant son engagement. Ces valeurs irriguent différents comportements : transparence sur les revenus et les financements individuels au sein du projet immobilier collectif, adoption de compromis individuels sur le futur logement pour faciliter les décisions collectives, tolérance à l'égard des discontinuités d'investissement de certains dans le projet, refus de leadership trop appuyé. Autant de proximités relevées chez les « villageois verticaux », qui montrent que la cooptation entre membres comporte une dimension affinitaire même si le groupe annonce se méfier des affects. « On est des voisins, pas des amis » disent-ils souvent.

## **L'indispensable partenariat**

Né d'une initiative privée, le projet s'est néanmoins construit dans le cadre d'un partenariat institutionnel, sans lequel il n'aurait pu exister. La question centrale de l'accès au foncier est résolue grâce au soutien de la ville de Villeurbanne, qui a proposé une implantation dans une ZAC en création. La dynamique partenariale a été favorisée par l'engagement d'acteurs « militants », qui ont ouvert la porte des institutions (une élue verte de Villeurbanne, une chargée de mission très impliquée au Grand Lyon, le directeur de Rhône Saône Habitat, coopérative HLM impliquée dans Habicoop, etc.). Fort de ces soutiens, le terrain est concédé au prix du logement social, alors que la parcelle « choisie » par le groupe en raison de son ensoleillement adapté à une architecture bioclimatique était initialement destinée à la promotion privée. Cet épisode révèle la capacité de négociation d'un groupe arc-bouté sur la maîtrise de son projet et qui a su se former pour décliner un argumentaire technique bien que ses membres soient étrangers au milieu de l'architecture et de l'urbanisme.

L'appui du Grand Lyon et de la ville de Villeurbanne apparaît essentiellement motivé par des enjeux d'expérimentation pour l'adaptation des politiques urbaines, dimension d'innovation sociale saluée par le maire de Villeurbanne à l'occasion de la pose de la première pierre. Équilibre et mixité sont au cœur des préoccupations des collectivités locales, et le projet y répond à double titre : en premier lieu par l'intégration à l'opération de logements d'insertion ; en second lieu, par l'inscription dans un créneau de type « logement abordable ». En effet, ce produit intermédiaire fait défaut dans les villes, entre le locatif social, l'accession sociale à la propriété et un marché libre devenu inaccessible à certaines fractions des classes moyennes ou « petites-moyennes », auxquelles correspondent bien les membres du groupe – majoritairement locataires du privé et se situant tous, sauf un, en dessous des plafonds du prêt locatif social (PLS).

## **Un parcours du combattant**

Faute de cadre juridique et financier adapté, chaque étape a été émaillée de difficultés et le groupe a dû batailler ferme pour maintenir les fondamentaux d'un projet dont la nature hybride (propriété collective, mixité de financements publics-privés), se heurte à la logique segmentée du système de production du logement. Dans l'attente d'une hypothétique réforme législative, il a fallu adapter, à partir de la société par actions simplifiée (SAS), des statuts se rapprochant du modèle coopératif. Il a fallu organiser un partenariat qui permette de concilier le respect des règles d'attribution qui régissent les logements d'insertion et une certaine adhésion aux valeurs du projet pour les futurs candidats. Il a fallu réduire la part des surfaces collectives, faute de financement adapté, et valider la légalité de la garantie d'emprunt des collectivités locales. Enfin, dans son exigence pour un habitat écologique, le groupe a dû composer avec les normes de construction et d'urbanisme et, par exemple, renoncer à utiliser un isolant naturel non labellisé ou combattre rudement pour réduire le nombre de places de parking imposées.

L'opération sera livrée en 2013, soit huit ans après avoir été initiée. Ce délai illustre les difficultés de l'habitat alternatif, s'il reste cantonné à des initiatives isolées. L'adaptation du cadre réglementaire national, le soutien contractualisé des collectivités locales et un appui au montage pour les groupes en formation paraissent indispensables à un vrai développement. Pour autant, une telle « rationalisation » ne risquerait-elle pas d'entrer en contradiction avec un autre enjeu, celui d'une expérimentation sociale forcément complexe ? Les cadres classiques de la négociation des projets entre élus, techniciens, professionnels de l'immobilier et citoyens se voient, en effet, remis en cause lorsque ces derniers revendiquent d'être davantage que des consommateurs et des administrés. Le Village vertical, avec son projet de vie et de participation citoyenne dépassant la seule perspective immobilière, montre que le pari peut au moins être tenté.

## **Bibliographie**

- Bacqué, Marie-Hélène et Carriou, Claire. 2011. « Participation et politique du logement en France, un débat qui traverse le siècle », in Bacqué et Sintomer (dir.), *La démocratie participative. Histoire et généalogie*, Paris : La Découverte.
- Bacqué, Marie-Hélène et Vermeersch, Stéphanie. 2007. *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Paris : Éditions de l'Atelier.
- Bidou-Zachariansen, Catherine. 1984. *Les aventuriers du quotidien. Essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris : Presses universitaires de France.
- Laville, Jean-Louis, Magnen, Jean-Philippe, de França Filho, Genauto et Medeiros, Alzira (dir). 2005. *Action publique et économie solidaire, une perspective internationale*, Ramonville-Saint-Agne : Érès.

Marchand, Marie-Pierre, 2010, « Le Village vertical à Villeurbanne », in Biau et Bacqué (dir.), *Habitats alternatifs, des projets négociés ?*, rapport pour le PUCA dans le cadre de l'appel d'offres « Le projet négocié », p. 176-204.

Maury, Yann. 2009. *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles : Bruylant.

Roux, Nicole et Denèfle, Sylvette. 2007. « Des locataires coopérateurs aux habitants coopérateurs », communication dans le cadre du *II coloquio Internacional RULESCOOP*, Costa Rica. Disponible sur <http://www.sylvette-denefle.fr>.

*Silence*. 2009. « Le consensus, source d'émancipation ? », dossier du n° 373, novembre.

*Silence*. 2010. « Vivre en colocation », dossier du n° 383, octobre.

*Territoires*. 2010. « Habitat alternatif, une troisième voie pour l'accès au logement ? », dossier du n° 508, mai.

**Marie-Pierre Marchand**, urbaniste, est consultante spécialisée dans les domaines de la politique de la ville, de la rénovation urbaine et du logement social. Membre du Laboratoire architecture, ville, urbanisme, environnement (LAVUE), au sein de l'équipe Mosaïques, elle réalise une thèse sur le renouveau de l'habitat partagé dans le territoire du Grand Lyon et participe actuellement à un projet de recherche (INSA/Habicoop) sur les coopératives d'habitants, dans le cadre de l'appel à projets « Université citoyenne et solidaire » de la région Rhône-Alpes.

**Pour en savoir plus :**

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

Habicoop : <http://www.habicoop.fr>.

**Pour citer cet article :**

Marie-Pierre Marchand, « Le Village vertical : la longue marche d'une coopérative d'habitants à Villeurbanne », *Métropolitiques*, 9 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-Village-vertical-la-longue.html>.