

# Une coopérative d'habitants

Association Chamarel

L'association Chamarel et le projet de coopérative d'habitant·es qu'elle porte (Chamarel «Les Barges») défendent la propriété collective, le refus de la spéculation immobilière et la gestion démocratique. Chamarel-les-Barges sera la première coopérative d'habitants pour personnes vieillissantes de France. Ouverte sur le quartier et la ville, la coopérative permettra aux habitant·es d'exercer leur citoyenneté à travers une démarche d'éducation populaire. Le bâtiment répondra au souci des habitant·es de réduire leur impact environnemental, tant pour la construction que pour le fonctionnement. Ce projet, accompagné par de nombreux partenaires, vient d'obtenir son permis de construire.

Pour construire notre projet, il nous a fallu : prendre le temps de la réflexion, de l'écoute mutuelle et multiplier les rencontres, tout en essayant de comprendre les divers «mondes» que nous approchions et dont nous ignorions tout du fonctionnement. Enfin, il nous a fallu avoir de la ténacité, une certaine ouverture d'esprit et faire appel à nos expériences pour convaincre, dépasser, contourner les obstacles, les incompréhensions, les lourdeurs bureaucratiques et la langue de bois de certains politiques et de quelques autres...

À chaque étape, nous avons cependant rencontré des personnes ouvertes, compréhensives et d'un grand professionnalisme, qui nous ont apporté une aide précieuse pour avancer dans la réalisation de notre projet, mais aussi pour ne pas désespérer du monde qui nous entoure.

À l'origine, il y a deux amies qui parlaient des difficultés de leurs parents et des leurs proches face à l'option de la maison de retraite, avec l'impression qu'une partie des personnes âgées étaient devenues une marchandise à fort taux de profit, sans risque, et avec un coût important pour les familles et pour la société. Elles ont alors décidé de réfléchir aux problèmes et d'anticiper des solutions alternatives pour faire face à leur propre vieillesse. Elles ont été rapidement plusieurs à se réunir autour de valeurs communes : solidarité, fonctionnement démocratique de la société, désir de partager un lieu de vie commun pour préserver leur autonomie et la vie privée de leurs enfants.

Il est alors décidé de créer un lieu de vie intergénérationnel qui leur permette de vivre leur vieillesse, dans la continuité de leur vie personnelle (engagement social, associatif, culturel, syndical, politique...) et de leur vie professionnelle (travail d'équipe, coopération...). Peu à peu

2104

s'est dessinée la nécessité d'un bâtiment adapté à plusieurs impératifs. Le lieu devait être adapté à la survenue possible de handicaps, il devait pouvoir faciliter les rencontres et les solidarités, favoriser la curiosité et l'invention de nouvelles relations humaines afin d'éviter l'isolement et permettre l'articulation entre vie personnelle et collective. Enfin, le bâti devait être le plus écologique possible. Parallèlement, mais fortement liées, trois autres idées se sont imposées : la participation à la vie du quartier et de la cité ; la gestion la plus démocratique possible du lieu ; le refus de la spéculation.

### **Nous avons en tête une coopérative d'habitants sans le savoir**

Déterminante, la rencontre avec Habicoop nous a permis de :

- Mettre un nom, «*coopérative d'habitants*», sur ce que nous voulions.
- Comprendre que nous faisons partie d'un mouvement international sur lequel nous pouvions nous appuyer. En effet, les coopératives d'habitants existent dans plusieurs pays. Sauf en France où le statut des coopératives d'habitants, né à la Libération, a été cassé en 1971 par la loi Chalandon, au prétexte que chaque Français devait devenir propriétaire.
- Assister à la naissance de la première coopérative d'habitants de France, Le Village vertical, à Villeurbanne. De cette expérience, nous allions grandement profiter et nous appuyer sur les brèches ouvertes... et en ouvrir d'autres.
- Vérifier que Habicoop avait accumulé un savoir-faire – étude des expériences internationales (celle du Québec entre autres), études juridiques, montages financiers, réflexions sur le bâti – indispensable pour nous permettre de nous lancer dans l'aventure.

### **L'association Chamarel (Coopérative HABitants MAison Résidence de l'Est Lyonnais).**

Depuis septembre 2009, aidés par Habicoop, nous travaillons sur plusieurs fronts en même temps.

Il a fallu convaincre des élus de la nécessité d'un futur statut des coopératives d'habitants et de la nécessité de faciliter dès à présent cette expérience<sup>1</sup>. Nous sommes également partis à la recherche du foncier

---

1. Habicoop allait jouer un rôle non négligeable dans le vote, en mars 2014, de l'article 22 de la loi ALUR reconnaissant à nouveau le statut des coopératives d'habitants ; nous en attendons à ce jour la publication des décrets d'application.

et nous avons ainsi rencontré les élus des municipalités de l'est lyonnais (Bron, Décines, Meyzieu et Vaulx-en-Velin).

Si nous avons pu rapidement défendre notre projet devant ceux-ci, cela a été nettement plus difficile avec les services d'urbanisme. Habicoop nous a alors aidés à nouer un dialogue de confiance avec ces techniciens dont le langage ne nous était guère familier. Cette expérience s'est renouvelée à l'occasion d'autres rencontres : bailleurs sociaux, banques, conseil régional Rhône-Alpes, Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (Carsat), mutuelles et autres futurs partenaires.

Enfin, il nous a fallu écrire et déposer nos statuts. Nous avons rapidement fait le même choix que nos amis du Village vertical de Villeurbanne, en nous inscrivant dans le cadre d'une société par actions simplifiées (SAS) à capital variable (loi de 1947), qui permet de gérer un bâtiment d'une façon sociale et démocratique. Cette SAS devrait permettre de basculer facilement vers le nouveau statut des coopératives d'habitants.

Nos statuts privilégient la prise de décision et la gestion en assemblée générale, instaurent un vote qui n'est pas proportionnel au nombre de parts sociales détenues, mais basé sur le principe «une personne égale une voix» et permettent de défendre la propriété collective et le refus de la spéculation.

## Se former au bâti écologique

Nous sentions la nécessité de nous former sur cette question pour éviter que nos futurs techniciens nous imposent leurs points de vue. C'est grâce à une subvention du conseil régional, obtenue à la suite d'une rencontre avec Marie-Odile Novelli (écologiste, troisième vice-présidente du conseil régional et déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités), avec son service et avec Armand Creus (élu régional Front de Gauche/Ensemble) que nous avons pu concrétiser ce souhait.

En partenariat avec l'association Oïkos, nous avons mis sur pied une formation dont le but n'était pas de devenir des techniciens du bâtiment, mais de permettre aux adhérent-es de comprendre les logiques pour pouvoir peser sur les décisions techniques. Très rapidement, nous avons compris qu'il n'existait pas *une* solution, mais *des* solutions avec des avantages et des inconvénients. Nous avons compris que la base d'un bâtiment écologique était l'enveloppe (l'isolation) du bâti, son orientation et le réel savoir-faire des professionnels. Nous avons poursuivi cette formation en abonnant notre association à des revues et en participant à des conférences et des visites de chantier dont la plus impressionnante a été la visite d'un bâtiment du bailleur social Le Toit

vosgien : un bâtiment de sept étages en isolation paille. Cet immeuble, le plus haut d'Europe de ce type, fonctionne avec des charges locatives mensuelles (chauffage, eau chaude, ascenseur...) inférieures à 14 euros.

### **Le choix de nos architectes**

Nous avons sélectionné cinq cabinets d'architectes qui pouvaient répondre à notre projet de bâtiment durable et écologique. Ils devaient faire preuve d'une aptitude d'écoute, de dialogue avec un groupe à la fois exigeant et novice en matière de bâtiment, d'une capacité de travail collectif et d'une certaine expérience et de liens avec des professionnels de la construction durable et écologique. Très rapidement, le choix s'est porté sur le cabinet Arkétype. Nous ne l'avons pas regretté.

Du programme au dépôt du permis de construire, le travail fut intense, mais serein. L'opération comprendra : un immeuble de quatre étages, comprenant quatorze T2 de 45 m<sup>2</sup>, deux T3 de 63 m<sup>2</sup>, deux chambres d'amis, plus des coursives. Au rez-de-chaussée, une salle commune, un atelier, une pièce bien-être, une buanderie, un bureau, un local vélo, une cave, la chaufferie, le local technique et le local poubelles. Sur le terrain restant, un parking sur la partie nord et un jardin et des prés pour activités de loisirs au sud.

Le travail avec nos archis et les bureaux d'études s'est organisé de la manière suivante : tous les quinze jours, une délégation de deux personnes (une femme et un homme) de Chamarel-les-Barges participe à la réunion technique ; en décalé, tous les quinze jours, l'assemblée des coopérateurs/habitants valide ou non les solutions de cette réunion technique ; un compte-rendu est écrit, archivé et transmis à toutes les personnes concernées.

Au fur et à mesure des diverses étapes, nos choix fondamentaux ont été maintenus : isolation paille dans la majorité du bâti, appartements traversants, lumière naturelle dans toutes les pièces et dans l'escalier pour inciter à l'emprunter, façade principale au sud, coursives fermées, adaptation possible au handicap, quatorze appartements PLS et deux appartements « libre ».

Un exemple est révélateur des nombreux problèmes que nous avons dû surmonter : nous avons fait avec nos archis le choix d'un enduit terre à l'intérieur des appartements, sur la paille (inertie... bien être). Le bureau de contrôle du moment refusa de valider l'enduit terre comme « coupe-feu » faute d'homologation française. Face à ce refus incompréhensible et allant à l'encontre de la performance écologique de notre bâtiment, nous avons décidé de le remercier. Le nouveau bureau de contrôle accepta sans problème une homologation anglaise basée sur

une expérience à grande échelle qui concluait que l'enduit résistait au feu au moins deux heures, ce qui est largement supérieur à l'exigence des pompiers français.

Cependant, pour des contraintes budgétaires, nous avons dû renoncer à des choix qui nous tenaient à cœur, comme la récupération de l'eau de pluie et l'installation de panneaux photovoltaïques (électricité)<sup>1</sup>.

## **L'éducation populaire s'invite peu à peu dans notre projet**

Plusieurs d'entre nous résidant à Vaulx-en-Velin, notre projet a rencontré un écho plutôt favorable de la part de la municipalité (Front de gauche). Nous avons eu rapidement l'idée d'établir des liens avec les deux écoles nationales installées à Vaulx-en-Velin, l'École nationale des travaux publics de l'État et l'École nationale supérieure d'architecture de Lyon. Des liens ont été établis avec des profs, et en particulier avec un prof d'archi particulièrement intéressé à former ses élèves au travail en commun avec de futurs habitants : deux sessions autour de notre projet ont eu lieu réunissant étudiant·es, enseignant·es et nous. Cette expérience nous a enrichis et armés pour le long chemin vers la construction de notre bâtiment...

Quatre professeurs du lycée d'enseignement général Doisneau (section « Architecture et construction ») ont également élaboré un programme de formation un peu particulier pour une quinzaine de lycéen·nes autour de notre projet. Il s'agissait d'amener les élèves à découvrir l'architecture, les techniques du bâtiment et les confronter avec l'expérience des archis et des bureaux d'études ; il s'agissait également de les amener à se poser la question suivante : les techniques sont-elles au service des êtres humains ?

Enfin, animé par Oïkos, une institutrice, des étudiant·es en architecture et l'association Chamarel, un projet avec l'école primaire publique Anatole France de Vaulx-en-Velin a vu le jour. Il s'agissait de permettre aux enfants de découvrir l'importance de l'isolation des logements<sup>2</sup> et les divers métiers de la construction.

Il est également prévu d'organiser, avec l'aide de l'association Oïkos et du Réseau français de la construction paille, des visites de notre chantier

---

1. Nous pouvons néanmoins envisager à long terme d'installer ces panneaux solaires. Tout est prévu pour cette option, soit lorsque la coopérative en aura les moyens financiers, soit une coopérative de production d'électricité voudra utiliser notre toit à cet usage.

2. Un des objectifs est de les amener à réécrire une version plus scientifique du conte des « Trois petits cochons ».

(écoliers, lycéens, étudiants, enseignants, habitants de notre futur quartier et de notre ville, élu-es, professionnels de la construction...).

Notre projet, dans ces diverses facettes, rencontrant un écho, nous avons été invités à animer des ciné-débats : vieillissement, coopératives d'habitants, écologie... Des associations, des cinémas, des MJC, la ville de Bourg-en-Bresse... et le Front de gauche de Lyon 9<sup>e</sup>, nous ont ainsi sollicités, tandis que la Carsat du Rhône nous invite régulièrement à des conférences afin que nous expliquions notre projet et nos démarches devant des professionnels et des institutions.

### **L'obtention du foncier : une étape décisive pour les coopératives d'habitants-es, mais non sans danger**

Seule la municipalité de Vaulx-en-Velin a répondu favorablement à nos démarches pour trouver du foncier municipal. Nos critères principaux étaient que notre futur terrain devait se trouver à proximité des commerces, des transports en commun (voire piste cyclable), des lieux culturels et sportifs et des lieux de soins. La municipalité nous a proposé plusieurs terrains municipaux et, très rapidement, le choix s'est porté sur le quartier des Barges.

Cependant, à ce moment-là, seules sept personnes avaient décidé de s'engager à en devenir les futur-es habitant-es. On aurait alors pu craindre la division, voire l'explosion de l'association. Mais ce n'est pas ce qui s'est produit, le groupe s'est au contraire consolidé dans sa diversité, dans sa recherche et sa volonté de construire ce projet ensemble. Cela est sans doute dû à plusieurs éléments : des expériences passées et une confiance mutuelle permettent de mieux gérer de possibles conflits. De plus, et cela a beaucoup joué, dès le début, même si nous n'en n'avions pas conscience, nous avons pratiqué un fonctionnement au consensus qui s'est avéré constructif et riche pour résoudre les divers problèmes.

Nous avons imaginé que l'association Chamarel allait dans son ensemble se transformer en coopérative d'habitants. L'étape du foncier nous a montré qu'une autre solution était possible et même souhaitable : le maintien de l'association comme centre de ressources et de savoir-faire pour, peut-être, une autre coopérative d'habitants pour personnes vieillissantes. Elle sert aussi à faire des propositions aux membres de la future coopérative d'habitant, elle soutient les futurs habitants coopérateurs : réunions d'accueil, réunions publiques, ciné-débats, participation à des salons (Primevère, HLM...), demandes de subventions, rencontres avec la Carsat et les mutuelles, information sur le bâti, etc. C'est l'association qui prend les initiatives d'éducation populaire et qui organise des rencontres comme la Journée nationale « Vieillir ensemble, mieux

et autrement» coorganisées avec Boboyaka (Bordeaux). Enfin, il s’agit de faire de l’association Chamarel un passage obligé pour chaque futur habitant.

## **La structuration et le fonctionnement de Chamarel**

L’association regroupe les futurs habitants de la coopérative, des personnes qui, tout en ayant fait le choix de ne pas habiter le futur bâtiment, souhaitent soutenir le projet, et enfin ceux qui sont en attente de cooptation. C’est donc une trentaine de personnes qui se réunissent chaque mois en assemblée générale<sup>1</sup>. Des commissions de travail (recherche de partenariats et de subventions, communication, etc.) ont été mises en place, ainsi que des commissions ponctuelles.

Il y a également des référent·es pour centraliser et organiser les demandes de mémoires ou de recherches, les demandes d’interventions dans des débats, l’éducation populaire, les liens entre «bandes vieux», le secrétariat, le suivi du site, le lien avec Habicoop, etc.<sup>2</sup>

Un «troisième» cercle, les Amis de Chamarel, vient compléter cette structuration. Ses membres – une quarantaine – sont nettement plus jeunes que ceux de l’association Chamarel.

La SAS Chamarel-les-Barges – la future coopérative d’habitants, dès que les décrets d’applications de l’article 22 de la loi ALUR seront publiés – est gérée par les futur·es coopérateur·trices au cours d’une réunion quinzomadaire<sup>3</sup>.

1. Règlement intérieur: Article 2: «Le passage de “membre adhérent” au statut de “futur habitant coopérateur” s’effectue au terme d’un processus qui dure au moins six mois. Il s’agit alors de vérifier l’adéquation de nos projet, d’apprendre à se connaître et à travailler ensemble.» Article 6: «La recherche du consensus sera la solution privilégiée pour les prises de décision. A défaut, on essaiera d’aboutir à un compromis. Et en dernier ressort, on pourra faire appel à un vote à la majorité. Les décisions se prennent en assemblée générale.»

2. Les partenaires actuels du projet sont: la région Rhône-Alpes (projet innovant), la Carsat (qui nous prête 612000 euros à taux zéro sur vingt ans), la MGEN (qui nous attribue une subvention en échange de trois places réservées pour quinze ans), Vaulx-en-Velin, le conseil général du Rhône (qui a aidé aux financements d’initiatives). D’autres partenaires sont possibles,: Agirc et Arrco pour le financement d’une partie de l’adaptation au handicap, l’école de production Boisard de Vaulx-en-Velin pour la fabrication des meubles de cuisine.

3. À noter qu’il y a une quinzaine de travaux de recherches qui ont

## Le montage financier d'une coopérative d'habitants.

Il est prévu pour une gestion sécurisée un apport équivalent à 20% du prix global du bâtiment. Chamarel-les-Barges a choisi la solidarité entre coopérateurs, l'objectif étant d'avoir une moyenne de 20% sur l'ensemble des coopérateurs. Ceux-ci sont propriétaires de parts qu'ils récupèrent à leur départ sans spéculation possible. La coopérative est maître d'ouvrage et finance le bâtiment.

Une solidarité sur le montant des redevances (en fonction des revenus) est établie. Ces redevances, payées à la coopérative, permettent de rembourser le ou les prêts, de payer les assurances, le comptable, les impôts fonciers, de faire des réserves pour non-paiement de loyer et de maintenir le bâtiment en bon état<sup>1</sup>.

## Ça se complique

Naïvement, nous pensions être sur la dernière ligne droite pour la construction de notre bâtiment; cela semblait même aller un peu trop vite pour certains d'entre nous. Mais la réalité fut nettement plus complexe, plus longue et semée d'obstacles qu'il a fallu gérer en trouvant des solutions adaptées. Il a fallu ainsi tenir de nombreuses réunions avec Alliade (le bailleur social) pour sécuriser notre prêt bancaire, tandis que le permis de construire d'Alliade accordé sur un terrain mitoyen du nôtre était contesté par une association du village de Vaulx-en-Velin<sup>2</sup> et que les démarches de signature du compromis de vente avec la municipalité se sont éternisées.

Sont intervenus également des jeux préélectorales – comme la campagne électorale de Vaulx-en-Velin peu soucieuse de notre projet (PS et Front de gauche) – où la tactique a pris le dessus sur les valeurs<sup>3</sup>.

Des échanges de terrain entre la municipalité, le Grand Lyon et le groupe Alliade ont invalidé le premier vote du conseil municipal, tandis que les réunions de travail pour mettre en place la garantie de notre prêt avancent... mais lentement. Enfin, les négociations avec les banques sont

---

été effectués sur notre projet alors que la première botte de paille ne sera posée qu'en novembre 2015.

1. Ces deux derniers points sont une véritable protection pour la coopérative et pour les coopérateurs à petits revenus.
2. La procédure durera deux ans et donnera raison à Alliade.
3. Lors de cette campagne électorale, l'association Chamarel sera sollicitée par le Front de gauche de Lyon 9<sup>e</sup>, pour présenter son projet, mais elle ne sera pas invitée à Vaulx-en-Velin.



serrées (les conséquences des accords de Bâle 3), mais commencent à porter leurs fruits.

Mais les élections municipales de 2014 à Vaulx-en-Velin bouleversent la donne. Le Front de gauche, allié à une autre liste, est battu au deuxième tour par le Parti socialiste allié à une liste dite «apolitique». Nouveau vote au conseil municipal. Les échanges de morceaux de terrain et une clause de reprise de notre bâtiment par Alliade en cas de problèmes financiers de la coopérative sont votés à l'unanimité.

Le compromis de vente est signé, mais la majorité municipale (qui soutient officiellement notre projet) demande à Alliade de ne pas construire dans le quartier des Barges, en dépit du permis de construire accordé et purgé de tout recours et de plusieurs centaines de milliers d'euros d'étude déjà dépensés. Les adjoints à l'urbanisme proposent à Chamarel de déplacer son bâti sur le terrain d'Alliade. Chamarel refuse catégoriquement. Notre demande de garantie de prêt par la ville de Vaulx-en-Velin s'éternise et plusieurs courriers, mails et coups de téléphone adressés à la maire restent sans réponse.

Nous obtenons enfin notre permis de construire deux jours avant la date butoir, mais Alliade remet en cause la sécurisation du projet s'il ne peut pas construire aux Barges.

Les élections municipales de Lyon et de la nouvelle Métropole nous contraignent à redémarrer à zéro les négociations sur la garantie de notre prêt, malgré un accord électoral pour le second tour à Lyon entre le maire socialiste et les Verts dont un des points portait sur les aides à apporter aux coopératives d'habitants. Il faudra plusieurs mois, pour de nouveau aboutir à une solution proche de celle d'avant les élections...

Une convention d'attribution des PLS valable six mois, ouvrant le droit à des prêts bancaires et un taux de TVA de 5,5% au lieu de 20%, est caduque le 30 juin 2015, cette autorisation était donnée et facilement prolongée par le Grand Lyon. Actuellement, c'est la Métropole de Lyon, qui prend le relais. Mais elle a décidé de changer les critères d'attributions et pour l'instant ces critères ne sont pas encore définis. Ce qui signifie encore un certain délai avant d'avoir de nouveau une convention pour six mois.

Un plan B sans besoin de garanties des collectivités pourrait être trouvé, mais il aurait pour conséquence que Chamarel-les-Barges ne pourrait plus intégrer des personnes à faible revenu.

### **Bâtir une vitrine régionale et si possible nationale**

Première coopérative d'habitant·es pour personnes vieillissantes de France et construisant le bâtiment en isolation paille le plus haut de la

région Rhône-Alpes, Chamarel-les-Barges a pour volonté de mettre en place une vitrine au service des coopératives d'habitant·es (création d'une fédération), des professionnels de la construction, de la construction écologique en rendant public le coût réel des charges locatives et la consommation énergétique.

La réflexion porte également sur les alternatives permettant de « Vieillir ensemble, mieux et autrement ». Dès la première rencontre avec les Boboyaka, le mot *autogestion* est devenu une valeur commune unifiant les deux groupes. La 2<sup>e</sup> Journée nationale (28 mars 2015) à Vaulx-en-Velin confirmera cette orientation avec la volonté de construire petit à petit une coordination de « bandes de vieux » en France.

### Vers une fédération nationale des coopératives d'habitant·es

Cette troisième voie entre propriété privée et location aboutit à l'émergence de futures coopératives d'habitants en France qui seront regroupées dans une fédération qui leur permettra de mutualiser leurs moyens, financiers en particulier. Des structures régionales permettront à des professionnels d'accompagner ces projets.

Un des principaux buts des pionniers des coopératives d'habitant·es est de lutter contre la spéculation immobilière, de contribuer à faire baisser les loyers et les charges locatives. Elles ont besoin du soutien ouvert de l'État, des collectivités locales, pour consolider leurs expériences et permettre d'autres réalisations toujours plus pertinentes.

juin 2015

## Entraide et réhabilitation urbaine

Richard Neville

Dans le foisonnement des expériences alternatives qu'a connu l'Allemagne des années 1970 et 1980, on retient ici celle des occupations de logements vides, objets de la spéculation immobilière. Ce mouvement a parfois conduit à l'élaboration de véritables plans alternatifs d'occupation des logements. Alors que dans les quartiers concernés, des activités d'entraide et de réhabilitation urbaine se développaient, l'État, garant des profits immobiliers, a rapidement saccagé ces expériences autogérées prometteuses.