



Comment proposer un logement pour tous et améliorer les conditions de l'habitat ?

L'ESSENTIEL

Objectifs :

Développer une offre de logements sociaux et très sociaux à coût réduit pour les publics en difficulté.

Réduire l'empreinte écologique du bâti.

Favoriser la mixité sociale et la participation des habitants.

Une réponse socialement innovante :

Mise en place d'une coopérative d'habitants à vocation sociale et environnementale, à but non lucratif, à Villeurbanne : le Village Vertical. C'est actuellement la première société coopérative d'habitants de France.

Plus-values :

Outil de lutte contre la spéculation immobilière contribuant à une stabilisation des prix du logement.

Baisse du coût de l'habitat et protection de l'environnement grâce à la bonne performance énergétique des logements et la mutualisation d'espaces.

Renforcement du lien social et préservation d'une vie de quartier de qualité.

DEFINITION

« L'innovation sociale consiste à élaborer des réponses nouvelles à des besoins sociaux non ou mal satisfaits dans les conditions actuelles en impliquant la participation et la coopération des acteurs concernés, notamment utilisateurs et usagers. Ces innovations concernent aussi bien le produit ou service que le mode d'organisation, de distribution dans des domaines comme vieillissement, petite enfance, logement, mobilité insertion, accès aux soins, précarité énergétique, alimentation équilibrée. »

Conseil supérieur de l'Economie sociale et solidaire, Groupe de travail Innovation sociale, 2011

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

Marie-Odile Novelli,

Vice-présidente de la Région Rhône-Alpes, déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités

FOCUS SUR...

Le Village Vertical

■ ■ L'action

Cette coopérative d'habitants à vocation sociale permet à des ménages modestes d'accéder à des logements sociaux (60%) et très sociaux (30%). La démarche est initiée par 12 ménages constitués en association qui souhaitent se loger « *dans une dynamique d'entraide, d'expérimentation, d'émulation et d'échanges de services* ». Les habitants ont une double qualité : ils sont à la fois sociétaires (et donc propriétaires collectivement de la société coopérative) et locataires (ils paient chaque mois un loyer à la société coopérative). Le projet revêt une dimension environnementale (bâtiment à basse consommation...) et propose des espaces collectifs (buanderie, local, jardin, salle de jeux) afin de développer la convivialité et les solidarités de voisinage, accroître l'espace de vie à un coût moindre.

■ ■ Modalités de mise en œuvre

L'assistance à maîtrise d'ouvrage et le portage financier sont confiés à la coopérative HLM Rhône-Saône Habitat (RSH). Le Village Vertical est accompagné depuis 2006 par Habicoop (association d'accompagnement des projets de coopératives d'habitants) sur le montage administratif, juridique et financier ; l'association AILJOJ (Association d'Aide au Logement des Jeunes) s'occupe de la gestion des quatre logements financés en PLAI (prêt locatif d'intégration aidé), dédiés à l'insertion sociale des jeunes. Une équipe de deux cabinets d'architectes travaille sur l'ingénierie environnementale.



Les habitants ont acheté des parts sociales, et sont donc, collectivement, propriétaires de la société coopérative qui construit l'immeuble. 14 logements sont prévus (T2 à T6), les premiers habitants seront installés début 2013.

■ ■ Facteurs clés de réussite

Inscrite dans l'économie sociale et solidaire en tant que société coopérative, Village Vertical met en œuvre ses principes. La gestion démocratique (un habitant = une voix) permet une responsabilisation de chacun. La vente de parts sociales ne peut donner lieu à aucune plus-value et spéculation financière, une partie importante des excédents de trésorerie éventuels financent les réserves impartageables, et les intérêts sur les parts sociales sont maintenus à un taux très faible, encadré par la loi.

Cette expérimentation résulte d'une forte volonté de toutes les parties prenantes (habitants, acteurs de l'habitat-logement, collectivités territoriales...) : leur implication collective permet de surmonter les obstacles rencontrés par toute démarche innovante.

■ ■ Partenaires : zoom sur l'implication du Conseil régional Rhône-Alpes

La politique régionale de l'habitat, adoptée en décembre 2010, retient sur sa ligne innovation le développement de l'offre de logements coopératifs (démarche de développement de la connaissance, expérimentations). Le Conseil régional subventionne à hauteur de 42.000 € le Village Vertical. Afin de développer ce concept, le Conseil régional soutient divers projets : réseaux associatifs accompagnant des projets d'habitats coopératifs et participatifs, étude de faisabilité portée par le Grand Lyon pour la mise en place d'une faïtière d'habitat coopératif, réseau des collectivités territoriales qui soutiennent l'habitat participatif, mise en place d'un centre de ressources.

A DECOUVRIR AUSSI...

Actions d'auto-habitation accompagnée, auto-construction écologique accompagnée pour favoriser l'accès au logement de familles modestes, financement du logement très social en mobilisant l'épargne solidaire...

A retrouver en ligne

www.compagnonsbatisseurs.org

www.avise.org (rubrique Initiatives, logement social)

IMPACTS

Augmentation des logements sociaux et très sociaux en centre-ville : 9 logements de type PLS (prêt locatif social) et 4 logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

Réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce la bonne performance énergétique des logements.

Développement de la cohésion sociale dans le quartier : Réalisation d'une station d'autopartage Autolib avec Lyon Parc Auto, jardin partagé collectif ouvert, offre de chambres et tables d'hôtes, location de salle.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ ■ Contacts

Village Vertical

contact@village-vertical.org

Conseil régional Rhône-Alpes

Sarah Folléas, chargée de mission Habitat

04.26.73.63.59

sfolleas@rhonealpes.fr

■ ■ Ressources

www.village-vertical.org

www.habicoop.fr

www.essenregion.org

Le site des politiques régionales de soutien à l'économie sociale et solidaire