

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

CHAMAREL, coopérative d'habitants à destination des retraités

Les Barges, 10 rue du 19 mars 1962, 69120 Vaulx-en-Velin



Localisation :	Vaulx-en-Velin (69)
Nombre d'habitants :	48 500
Porteur de projet :	Association Chamarel



Vue d'ensemble- photo Cerema

Sur une parcelle de 1217 m², il s'agit de la construction neuve d'un immeuble de 4 étages à proximité des transports, des commerces et des loisirs, comportant 16 logements, des locaux et un jardin, partagés. L'immeuble a été conçu et est autogéré par ses habitants.

Des personnes « vieillissantes » qui partagent les mêmes valeurs

Le groupe d'habitants, bien que plusieurs fois renouvelé, est homogène en termes de besoins. Il préexistait à la conception architecturale du projet et est à l'origine de la co-conception en tant que maître d'ouvrage de l'immeuble.

Il est composé de 16 ménages dont 14 femmes et 4 hommes. Ce sont en majorité des personnes vivant seules (seulement 2 couples), âgés de 58 à 76 ans. A l'exception d'une personne (un conjoint) ils sont retraités de professions variées : enseignants, infirmières, assistant social, employée familiale, maçon... Le fait de ne plus être en activité favorise la stabilité du groupe (pas de mutation professionnelle).

Sur son site internet ¹ l'association précise qu'à l'origine, ce sont quelques amis qui ont décidé de créer un lieu de vie intergénérationnel pour les 3^e, 4^e et 5^e âges, leur permettant de prendre leur destin en main, dans la continuité de ce qu'a été leur vie personnelle (engagement social, associatif, culturel et politique...) et professionnelle (travail d'équipe, coopération...).

Un des fondements du groupe repose donc sur le partage de valeurs:

« 1/ S'engager pour promouvoir un autre modèle de fonctionnement économique et un autre rapport au patrimoine.

Le montage financier et juridique en coopérative d'habitants permet :

- Une véritable démocratie : une personne, une voix.
- Une mixité sociale possible : on peut être coopérateur dès que l'on acquiert une part sociale et le montant de la redevance tient compte des revenus de chaque personne.
- L'impossibilité de la spéculation immobilière.

1 Source : <https://cooperativechamarel.wordpress.com/nos-valeurs/>

2/ Rester acteur de sa vie le plus longtemps possible.

L'organisation coopérative du projet permet à chacun de participer à la réalisation du lieu de vie :

- Sur le plan architectural : formations, visites de chantiers, travail avec l'ENSAL², maîtrise d'ouvrage.
- Sur le plan organisationnel : règles de vie, construction du groupe, gestion du lieu de vie et des activités.

3/ Exercer sa citoyenneté à part entière.

- En participant à la vie locale dans une dynamique intergénérationnelle : réunions d'information pour les futurs voisins en amont de la phase de construction, projet d'activités communes avec l'équipement municipal attenant, aménagement du lieu de vie pour qu'il soit ouvert, disponible à d'autres groupes, actions d'éducation populaire en partenariat avec des établissements scolaires et des centres sociaux.
- En construisant un réseau de personnes vieillissantes souhaitant vivre en coopérative d'habitants : organisation de rencontres nationales, constitution et mise à disposition d'un socle de connaissance et de compétences utilisables pour la création de futures coopératives.

4/ S'engager dans une pratique de changement environnemental.

Recherche de solutions pour réduire les nuisances environnementales :

- Pendant la construction : matériaux locaux et sains, réseau d'artisans de proximité, bâtiment répondant aux exigences du label H & E.
- Dans le fonctionnement : sobriété de consommation, mutualisation des biens et des services.

5/ Anticiper le grand âge pour un maintien le plus longtemps possible dans la structure coopérative : dès la conception, adaptation du bâtiment au handicap. »

Statuts

• **L'association Chamarel** a été créée au démarrage pour porter le projet et le faire connaître. Elle regroupe aujourd'hui un public plus large que les habitants de l'immeuble et œuvre pour communiquer sur ce type d'habitat et sur l'organisation de la vie du groupe. Pour cela, l'association organise régulièrement un certain nombre d'activités ouvertes à l'extérieur (réunion d'information, jardinage...);

• **La société coopérative par actions simplifiées (SAS) Chamarel « Les Barges »,** à capital variable³. La Société coopérative a été en charge de la construction, à ce titre c'est elle qui a contracté et rembourse les emprunts. Elle s'occupe de la gestion de l'immeuble (des logements et des espaces mutualisés) duquel elle est propriétaire (voir ci -dessous le montage économique).

→ Qui est sociétaire ?

Les sociétaires, ou « coopérateurs », sont les ménages habitant l'immeuble. Ils ne sont pas propriétaires de leur logement mais sont propriétaires des parts sociales qui constituent le « capital de la société » coopérative. Des parts sociales peuvent être également détenues par des personnes souhaitant être sociétaires mais non habitantes.

Chacun n'est responsable financièrement qu'à hauteur de ses parts sociales ce qui limite les pertes en cas de problème. La propriété revient à la société coopérative. Une personne représente une voix ce qui donne une égalité dans la prise de décision quelle que soit la taille du logement.

→ Comment faire en cas de départ ?

En cas de départ, le ménage (ou ses héritiers) peut revendre ses parts sociales (et non son logement) à la société. Aucune plus-value n'est possible en cas de sortie de la coopérative (lutte contre la spéculation immobilière). Aujourd'hui, il existe une liste d'attente des personnes qui souhaitent rejoindre le groupe et qui sont prêtes à racheter des parts sociales.

Le prix de la part sociale a été fixé à 100 € la part à la création de la société, il ne varie pas.

Des partenaires indispensables

² Ecole nationale supérieure d'architecture de Lyon

³ Ce statut, qui était celui des coopératives ouvrières classiques, a été cassé en France en 1971, le cadre juridique n'existait donc pas en 2009. La Loi ALUR (2014) a permis la reconnaissance des coopératives d'habitants et a simplifié leur constitution (notamment par rapport à d'autres types de sociétés).

- **Habicoop** : la fédération française des coopératives d'habitants. A accompagné le groupe en l'initiant à la coopérative d'habitants⁴ et en l'aidant au montage juridique et financier du projet Chamarel ;
- **Bailleur social**: Est Métropole Habitat a sécurisé l'emprunt bancaire pour le temps de la construction ;
- **Ville de Vaulx-en-Velin** : vente du foncier au prix des domaines (soit la moitié du prix du marché), garantie des prêts pour 50 %;
- **Lyon métropole** : garantie des prêts pour 50 %;
- **Région Auvergne-Rhône-Alpes** : subvention construction innovante ;
- **Crédit agricole** : obtention des prêts conditionnés à l'obtention de garanties : prêt de 40 ans pour le bâti, 50 ans pour le foncier ;
- **Caisse d'assurance retraite**⁵: prêt de 612 000 € sur 20 ans à 0 %;
- **Mutuelles** : subventions ;
- **Architectes et réseau bois/paille**
- **Groupe Amalia** : aide technique à maîtrise d'ouvrage (rémunération classique).

Le montage financier du projet

Le coût de l'opération est de 2,3 M d'€ TTC. Il comprend le foncier qui s'élève à 243 400 € et les travaux pour 1,5 M d'€ HT, le reste étant à imputer aux honoraires et aux coûts des emprunts.

Chaque habitant est à la fois locataire de son logement et copropriétaire de la **SAS coopérative Chamarel « Les Barges »**. C'est la société qui s'endette et non les ménages. Ces derniers payent un loyer de type « social » pour un produit immobilier qu'ils ont conçu en fonction de leurs besoins.

La SAS collecte une mise de départ en vendant ses parts sociales aux habitants. Cette somme est fixée à 30 000 € par personne en moyenne, cependant un système de solidarité a été mis en place entre les habitants qui peuvent et ceux qui ne peuvent pas payer ce montant. Si certains peuvent payer plus, l'apport au capital est dans tous les cas, plafonné à 40 000 €.

Puis, la SAS coopérative emprunte de l'argent sur 50 ans pour acquérir le foncier et sur 40 ans pour payer le bâtiment. Elle s'engage à loger des habitants/coopérateurs dont le revenu sera en majorité plafonné (équivalent au loyer en PLS). De ce fait elle peut bénéficier d'une TVA réduite sur la construction des logements affectés à ces personnes ou encore de prêt à taux zéro de la part de la Carsat.

La Société coopérative porte la construction du bâtiment à des coûts globaux allant de 2475 € TTC/m² pour les logements en PLS à 2815 € TTC/m² pour les logements en loyer libre.

Enfin, la SAS loue les logements aux coopérateurs (les habitants) en fonction de leurs ressources et de la taille du logement: les redevances (loyers) mensuelles hors charges varient entre 8,81 €/m² pour les plus faibles revenus, 13,06 €/m² pour les PLS et 15,67 €/m² pour les deux logements libres (sans conditions de revenus). A cela s'ajoute entre 150 € et 200 €/mois/lgt d'épargne obligatoire pour les charges constatées d'avance (CCA). Ces charges permettent de provisionner pour des interventions de gros entretien nécessaires au fil de la vie du bâtiment. Une partie de ces CCA pourra être récupérée par le propriétaire ou son héritier en cas de départ, en complément de l'apport initial (les 30 000 euros).

Ce montage financier permet au groupe, par l'intermédiaire de la société coopérative, de concevoir un habitat qui correspond à ses besoins, en accord avec ses valeurs, de le construire et d'en jouir à prix coûtant, en s'exonérant de la présence d'un promoteur immobilier qui prendrait une marge. Par rapport à la location chez un bailleur social, l'avantage de ce montage est qu'il permet au groupe d'habitants, non seulement de choisir et de concevoir des logements de qualité en fonction de ses besoins, mais aussi de ne pas être soumis aux règles d'attribution tout en ayant des niveaux de loyers maîtrisés.

Une construction écologique

Le Cabinet d'architecte Arkétype Studio (Vaulx-en-Velin) est à l'origine du projet.

Le projet a été monté avec l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Lyon (ENSAL) qui a notamment initié le groupe Chamarel aux techniques et au vocabulaire de la construction.

Le bâtiment a été pensé pour limiter les coûts de construction et de fonctionnement, tout en assurant un maximum de confort notamment thermique pour les habitants. L'ossature extérieure est en bois et l'armature du bâtiment est en béton. L'isolation extérieure est principalement en paille et en laine de bois au

⁴ Régie par la loi de 1947

⁵ Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail

sud (c'est l'immeuble le plus haut de la région de ce type, il a nécessité l'usage de mille bottes de pailles dont la durée de vie est de plus de 100 ans). La paille épaisse de 38 cm, est recouverte d'un enduit de terre de 5 cm. Les menuiseries extérieures sont performantes et l'isolation phonique entre les appartements a été travaillée. La production d'eau chaude est assurée à 70 % par des panneaux solaires fixés sur le toit. Le chauffage est assuré par une chaudière gaz à condensation qui dessert un réseau de radiateurs.

Seize logements et des espaces communs

Les logements sont répartis sur 4 étages. Des chambres d'amis partagées par l'ensemble des ménages existent sur deux des étages. Ces pièces correspondent actuellement à la pièce supplémentaire des T3 pour les deux autres étages mais pourraient être transformées dans le futur. Cette conception modulable vise à anticiper des besoins d'accompagnement des habitants qui pourraient nécessiter la présence d'une personne y compris la nuit. À chaque étage, une coursive orientée au nord relie les logements entre eux. Cet espace permet l'accès à l'ascenseur et à l'escalier, mais il a aussi été pensé comme un lieu de rencontre, on y trouve une bibliothèque collective, des rangements...

Outre les chambres d'amis et les coursives, c'est au RDC que se trouvent les espaces partagés: une salle polyvalente de 73 m² (avec une cuisine et une salle de bien être), un bureau pour l'association et pour la société coopérative, une buanderie, un atelier de bricolage, des toilettes et une douche, une cave (choix de réserver seulement un mètre linéaire de rangement par ménage pour pousser ces derniers au tri) et un garage à vélo.

L'ensemble du bâtiment est accessible aux personnes handicapées (ascenseur, largeur des portes, portes coulissantes) ou est prévu pour le devenir (dessous d'évier amovible, renforts prévus dans les murs pour la pose de barre dans la salle de bain...) en cas de perte d'autonomie des habitants.

Les espaces extérieurs incluent un parking pour les voitures et un jardin avec un compost, des ruches sur le toit, un projet de potager...

Les appartements comprennent tous une pièce de vie orientée au sud, éclairée par une large baie vitrée, avec cuisine intégrée ; une salle de bain et une chambre (ou deux pour les T3).

C'est le groupe d'habitants qui a déterminé les statuts des logements en fonction de la capacité financière de chacun des ménages le composant. Ce choix permet au groupe d'éviter les règles d'attributions soumises aux bailleurs et de garder sa cohérence et des valeurs partagées. L'attribution d'un logement est soumise à l'obligation d'adhérer à l'association qui décide ou non d'intégrer les personnes. Le nouveau résident doit être choisi par le groupe et partager les mêmes valeurs.

Deux logements sont en loyer libre pour des personnes ayant des revenus supérieurs au plafond PLS.

Deux autres logements, financés en PLS, sont réservés exclusivement à des coopérateurs à faibles revenus, bénéficiaires de l'APL. Le manque à gagner pour la SAS est compensé par le loyer des autres logements (chaque habitant partage les mêmes valeurs et est solidaire des autres).

Le statut des logements

	Nombre de logements	Surface en m ²	Loyer (Prêt locatif social)	Loyer de niveau inférieur au PLS (bénéficiaires de l'APL)	Loyer libre
T2	14	47	11	2	1
T3	2	63	1	0	1

Vivre ensemble : de la mutualisation des équipements à l'ouverture sur le quartier

Le principe de vie au Chamarel est basé sur l'entraide, la solidarité, la laïcité et l'ouverture, le respect de la vie privée et la démocratie.

La mutualisation de fournitures ou de certains équipements communs : quatre machines à laver récupérées des équipements provenant des résidents, outils de bricolage et de jardinage, livres de la bibliothèque...

Des rencontres régulières des habitants et des membres de l'association Chamarel sont organisées: réunion hebdomadaire des habitants, repas de l'association une fois par mois, animation vers l'extérieur pour communiquer sur le projet.

Une ouverture sur le quartier est également prévue grâce à des initiatives diverses: réunions d'information et visites du bâtiment, organisation de la fête du quartier, nettoyage des abords de l'immeuble...

La gestion du bâtiment est collective : existence d'un planning pour les chambres d'amis, d'un responsable par espace commun...

Pour le petit entretien, les décisions sont prises par consensus, avec une possibilité de faire soi-même ou de faire faire contre rémunération. Toute nouvelle décision est prise à l'unanimité afin que chacun s'y retrouve, le vote a été volontairement exclu et évité à ce jour pour ne pas « perdre » ceux dont le choix n'a pas été retenu, la préférence allant à des temps de réflexion et de recherche d'alternatives.

Le temps du projet

2009 : le projet est initié

mai 2010 : création de l'association Chamarel (loi 1901)

décembre 2012 : création de la société coopérative Chamarel « Les Barges »

mai 2015 : obtention du permis de construire

décembre 2015 : ouverture du chantier

juillet 2017 : entrée dans les lieux des premiers habitants

septembre 2017 : inauguration de la coopérative d'habitants

En synthèse ...

Les conditions de réussite/ d'essaimage

- Implication des partenaires : collectivités pour le foncier, les garanties, bailleur pour l'aide technique...
- Savoir se placer dans le champ des acteurs, maîtriser les relations et convaincre est déterminant
- Avoir une ténacité sans faille pour mener à terme le projet
- Tenir compte et composer avec les aléas : calendrier politique, élections, changement de mandatures (dans le cas présent des démarches administratives qui n'avaient pas été conclues avant les élections ont dû être reprises suite au changement de mandature des collectivités).
- Le montage juridique très particulier (SAS coopérative, association)

Les points forts

- Le projet est choisi et porté de A à Z par les personnes elles-mêmes
- Le groupe, par l'intermédiaire de la société coopérative, conçoit un habitat qui correspond à ses besoins et en accord avec ses valeurs, le construit et en jouit à prix coûtant
- Il s'exonère de la présence d'un promoteur immobilier qui prendrait une marge.
- Par rapport à la location chez un bailleur social, l'avantage de ce montage est qu'il permet au groupe d'habitants, de ne pas dépendre des règles d'attribution classiques, tout en ayant des niveaux de loyers maîtrisés.
- Habitat écologique qualitatif (économique, bioclimatique, matériaux sains,...)
- Activités visant à prévenir la dépendance des personnes grâce aux locaux communs

Les points de vigilance

- Les durées d'élaboration du projet : 8 ans entre l'initiative du projet et l'aménagement dans les locaux
- La durée de négociation avec les partenaires: 3 ans avec les banques avant qu'elles acceptent de soutenir le projet. Il a fallu engager la somme de 180 000 € pour les études liées au projet, sans garantie de résultat. Si durant ce laps de temps 3 personnes ont quitté le groupe, ce dernier a malgré le risque financier, gagné en cohésion.