

## À Vaulx-en-Velin, des retraités veulent vieillir ensemble

Par **Camille Paix**, le 4/1/2017 à 07h25

Depuis sept ans, les retraités de l'association Chamarel développent à Vaulx-en-Velin un projet d'immeuble coopératif et écologique. Une façon pour eux de vieillir ensemble, loin des maisons de retraite et de la solitude.



« *Tout commence lors d'une journée randonnée.* » Un sourire en coin, on sent que Patrick Chrétien a l'habitude de raconter cette histoire. Ce jour-là, Chantal et Michelle, deux de ses amies discutent en marchant : de la vieillesse, l'expérience de leurs parents, la dépendance, la solitude... Puis vient une idée, lancée comme ça : et si on vivait ensemble ?

### Une simple idée qui a fait son chemin

C'était en 2009. Patrick, randonneur moins aguerri, rejoint le projet vingt minutes plus tard : « *Moi, je suis moins bon en montée, j'étais à la traîne...* », s'amuse l'instituteur à la retraite.

*« Elles m'ont mis dans la confiance quand je les ai rejointes. Ça m'a tout de suite plu. »*  
C'est l'anecdote fondatrice.

De là à la construction d'un immeuble, il y a un monde. *« Au début, c'était juste une idée complètement barge, avoue Patrick Chrétien. Mais on a continué à se demander comment anticiper au mieux notre vieillesse, pour ne pas être un poids pour nos enfants. »* Et puis de discussion en discussion, la bande crée l'association Chamarel (Coopérative habitants maison résidence de l'Est lyonnais). à ce stade, rien de très concret, juste *« des gens qui ont envie de réfléchir sur comment vieillir bien »*.

## L'habitat, un bien commun

Aujourd'hui, le projet a bien mûri. Il a pris la forme d'un immeuble de quatre étages, seize appartements, 1 000 m<sup>2</sup> de surface. Et toujours le même rêve : l'habitat devrait être un bien commun.

Souvent issus des milieux associatifs, c'est pour *« changer les choses »* à leur niveau qu'ils se sont regroupés au sein de l'association. En sept ans, ils ont développé et mûri leur projet d'immeuble coopératif pour *« personnes vieillissantes »*.

Un immeuble écologique isolé en paille, quatorze T2 de 45 mètres carrés, et deux T3 de 63 mètres carrés. Mais aussi et surtout des espaces collectifs, deux chambres d'amis, une salle commune avec cuisine, un atelier bricolage, une buanderie, un bureau pour l'association, un local à vélo, un parking, des jardins. Et même des ruches sur le toit, pour l'aspect écologique, et *« surtout pour le miel »*, plaisante Patrick Chrétien, président de l'association.

En filigrane, il y a toujours cette idée d'un habitat collaboratif comme alternative aux maisons de retraite privées coûteuses et surchargées, ou à la solitude du maintien à domicile.

## Un statut qui tarde à se mettre en œuvre

Problème, si au Québec ou en Suisse, ces coopératives d'habitants sont légales, en France, le statut a été aboli en 1971. Et même si la nouvelle loi Alur sur l'immobilier rétablit le statut, il faudra encore attendre les décrets d'application avant qu'il ne soit opérationnel. Des coopératives tentent néanmoins de voir le jour depuis quelques années.

L'association Habicoop, née à Lyon en 2005, se bat pour que le statut de coopérative d'habitants soit de nouveau reconnu et accompagne la création et le développement de ceux qui se lancent malgré l'absence de cadre légal précis.

C'est à son contact que le projet des Chamarel fait un bond en avant. *« On s'est rendu à une réunion d'information et on a tout de suite vu que les valeurs qu'ils défendaient correspondaient aux nôtres »*, explique Patrick Chrétien. Habicoop fonctionne sur le principe

d'éducation populaire : « *Ils nous renseignent, ils nous apprennent, on décide* », résume Marcelle Arnould, institutrice à la retraite et future habitante.

## Trouver un terrain

« *Le talon d'Achille, c'est de trouver le terrain* », affirme Luc Gauthier, architecte à la retraite et membre de l'association. Pour trouver le sien, l'association Chamarel cherche dans plusieurs villes de l'Est lyonnais. « *Les municipalités nous ont reçus, tout le monde trouvait le projet super, mais personne ne nous trouvait de terrain* », se souvient Patrick Chrétien.

Jusqu'en 2011, où la mairie de Vaulx-en-Velin finit par leur en proposer un, non loin du siège actuel de l'association, situé dans l'appartement du président de l'association. Une fois cette étape passée, tout s'accélère. Auprès d'Habicoop, les membres de Chamarel se forment aux subtilités juridiques.

## « L'envie du commun »

Parallèlement à leur association et en l'absence de statut de « *coopérative d'habitants* », ils choisissent de créer une SAS (société par actions simplifiée) en 2012, pour leur « *lieu d'habitat coopératif pour personnes vieillissantes* ». C'est ce qui « *se rapproche le mieux* » de leur modèle participatif horizontal.

Patrick Chrétien l'avoue volontiers : « *Quand un chef décide de tout, les décisions sont rapides* », mais ce n'est pas ce qui intéresse le plus ces retraités. C'est plutôt l'idée du consensus qui les réunit. Parce que, selon Luc Gauthier, ce projet, c'est « *l'envie du commun, de vivre quelque chose de solidaire* ». La SAS leur permet cette répartition horizontale des rôles : dans la société, une personne égale une voix.

Mais derrière, c'est toujours l'association Chamarel qui tient les rênes. Pour prétendre à habiter l'immeuble, il faut avoir milité six mois au sein de l'association, avant d'être coopté par les membres lors d'une assemblée générale.

## Des décisions collectives

Pour aller plus loin encore dans l'autogestion, les coopérateurs décident de ne pas faire appel à un promoteur. Les maîtres d'œuvre, ce seront eux. « *Au début, personne ne s'y connaissait trop. Il a fallu qu'on se forme* », se rappelle Patrick Chrétien.

Du choix du cabinet d'architectes Arketype – préféré aux autres pour sa connaissance de la construction écologique – aux recherches de partenaires et de financements, les membres de l'association Chamarel ont tout fait eux-mêmes.

Un travail de longue haleine, qui a enfin abouti avec la signature de la vente effective du terrain en décembre 2015, le début des travaux de terrassement, et l'acceptation de leur prêt de 2,5 millions d'euros sur cinquante ans le 10 février.

## Les questions financières soigneusement réglées

Les coopérateurs sont « *propriétaires collectifs de l'immeuble* » : ils possèdent des parts sociales de la société qui fait construire, mais ils sont aussi locataires, puisqu'ils paieront chaque mois une redevance, pour aider à rembourser l'emprunt, en plus des charges et de leur taxe foncière. Chaque futur résident vient avec un apport personnel en moyenne de 30 000 € et de 40 000 € maximum par habitant.

Cela correspond à des parts sociales, récupérables à terme selon le principe de non-spéculation cher aux « Chamarel ». « *Quand on part – et si tout se passe comme prévu, on partira les pieds devant –, on part avec seulement les parts sociales quelle que soit la plus-value que pourrait prendre l'immeuble, explique Patrick Chrétien. Mes enfants n'hériteront pas de l'immeuble, mais de la valeur de mes parts sociales.* »

Tant que l'apport moyen est respecté, il est possible de moduler les montants en fonction des revenus de chacun. C'est pour Patrick Chrétien une façon de ne pas mettre de côté les plus bas revenus : « *On rencontre les futurs habitants pour un point financier, on regarde où en est la moyenne, et ce que la personne peut mettre. Par exemple, si trois personnes ont apporté 40 000 €, une quatrième qui n'aurait pas les moyens pourrait quasiment venir sans rien.* » Tout cela mis en place, il ne reste presque plus qu'à attendre.

## La nécessité d'un certain état d'esprit

Et les futurs habitants ont hâte. Certains viennent même de Bretagne pour y habiter. Arrivée de Belleville-sur-Saône, un peu plus près, Michelle Daniere, ancienne infirmière, est tout aussi emballée : « *Je ne voulais pas vieillir seule chez moi. Je disais à mes amis que je quitterais mon petit appartement mal éclairé si je trouvais une autre façon de vivre.* »

Pourtant, parmi la trentaine de membres que compte l'association, seul un tiers habitera l'immeuble. Les autres, comme Luc Gauthier, sont là pour aider, soutenir, mais aussi se faire à l'idée : « *C'est un projet dont j'ai toujours rêvé, mais je ne suis pas prêt à laisser mon appartement et à sauter le pas. Peut-être, un jour...* »

À quelques mois du grand saut dans la vie en collectivité, la « *bande de vieux* », comme la surnomme affectueusement Patrick Chrétien, se prépare au travers de la vie associative. L'association vient de coopter son treizième habitant. Plus que six, et les locaux seront complets. Avant l'aménagement, prévu pour juin 2017, l'objectif reste de les trouver.

---

## LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Les Babayagas. À Montreuil depuis 2012, cette vingtaine de femmes ont lancé leur maison de retraite associative, écologique et autogérée. Leur slogan : « *Vivre vieux, c'est bien ; mais vieillir bien, c'est mieux !* »

**Le Village vertical.** À Villeurbanne, dans la banlieue lyonnaise, cet immeuble-village comprend quatorze logements, dont neuf logements sociaux pour des habitants de tous âges. Le projet a démarré en 2005 par la création d'une association, et les villageois ont intégré leurs logements en 2013. Faute de statut, le Village vertical a adopté le statut de société par actions simplifiée (SAS).

**Apps'Solu.** À Bron, également dans la banlieue de Lyon, l'association Apps'Solu (Appartements seniors solidaires en milieu urbain) a choisi une différente approche de la coopérative d'habitants. Ici pas de recherche de terrain, mais l'achat de quelques appartements dans des immeubles existants pour y installer les coopérateurs.

Camille Paix