

Les modèles collectifs en habitation

Petit outil à l'intention des citoyens et des
partenaires en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

Réalisé par

Le Pôle d'économie sociale
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine



Les modèles collectifs

Les projets collectifs d'habitation peuvent prendre deux formes juridiques d'entreprises, soit un organisme à but non lucratif (OBNL), souvent appelé OSBL dans le milieu, ou encore la forme d'une coopérative. Alors que les OBNL sont régis par la loi sur les entreprises, partie III, les 5 types de coopératives existantes sont encadrées par la Loi sur les coopératives. Malgré cette différence, les principes de toutes ces organisations, lorsqu'elles agissent en habitation, sont de :

- Garantir un logement de qualité.
- Offrir un prix abordable ou un prix compétitif au marché.
- Assurer une sécurité d'occupation à long terme.
- S'appuyer sur la prise en charge du milieu de vie des occupants et de la participation démocratique des membres dans les décisions.

Qu'est-ce que l'économie sociale?

Prenant la forme d'organismes à but non lucratif, de coopératives ou de mutuelles, les entreprises d'économie sociale effectuent la vente ou l'échange de biens et services non pas pour faire du profit, mais pour répondre aux besoins de leurs membres ou de la communauté qui les accueillent. Elles sont exploitées conformément aux principes suivants : gestion démocratique, autonomie de gestion, finalité sociale, primauté des personnes sur le capital et prise en charge collective.

En ce sens, les projets collectifs d'habitation sont généralement de l'économie sociale. Les projets d'habitation peuvent inclure plus d'un volet marchand, en intégrant la réponse à d'autres besoins (CPE, épicerie, production maraîchère, etc.).

Les types de coopératives

Depuis les premières coopératives qui ont vu le jour dans les années 1970-1980, des visionnaires vont au-delà du modèle de coopérative d'habitation prévu à la loi et réinventent le logement collectif en s'inspirant des autres modèles de coopératives reconnues. Voici une présentation de certaines formes de coopératives non financières qui ont été appliquées, ou qui pourraient l'être dans le milieu de l'habitation, selon la référence de la Loi sur les coopératives :

Coopérative de consommateurs

La coopérative de consommateurs est celle dont l'objet principal est de fournir à ses membres des biens et des services pour leur usage personnel.

Coopérative d'habitation

Une coopérative d'habitation est celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. Pour être admise comme membre d'une coopérative, une personne doit être partie à un bail de location d'une unité de logement appartenant à la coopérative.

Coopérative de solidarité

La coopérative de solidarité est celle qui regroupe au moins deux catégories de membres parmi les suivantes: des membres utilisateurs, des membres travailleurs ou des membres de soutien. Cette dernière catégorie se définit par « toute autre personne ou société qui a un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative. »

Coopérative de producteurs

La coopérative de producteurs est celle dont l'objet principal est de fournir à ses membres, des biens et des services nécessaires à l'exercice de leur profession ou à l'exploitation de leur entreprise.

NOTE: Il existe d'autres formes de coopératives qui ne sont pas présentées ci-dessus, car ces modèles s'appliquent moins «naturellement» à l'habitation. Nous comptons, entre autres : la coopérative agricole, la coopérative de travailleurs, la coopérative de travailleurs-actionnaires et la coopérative en milieu scolaire.

OSBL ou OBNL en habitation

LES PRINCIPES

- Leur but est d'offrir des logements abordables et de qualité aux personnes à faibles revenus. Les projets peuvent cibler un groupe particulier : les personnes seules, les familles, les personnes à risques d'itinérance, les aînés, les étudiants, etc.
- Un conseil d'administration assure la gestion de l'organisme. Des sièges doivent être réservés pour les locataires souhaitant s'impliquer et d'autres sièges peuvent être comblés par des gens de la communauté ou partenaires. Les membres ont tous un droit de vote lors des assemblées générales, qui sont réalisées au moins une fois par année.
- Les logements se répartissent entre des loyers à prix abordable et des loyers subventionnés (les locataires paient alors 25 % de leurs revenus).

À SAVOIR

- Distinction entre le logement subventionné et le logement abordable.
 - Logement subventionné: le loyer du locataire est subventionné par le programme Supplément au loyer (PSL) de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et est fixé à 25 % du revenu du locataire.
 - Selon une définition plus récente, « un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer représente au maximum 90 % de la médiane du marché. Ce prix moyen varie selon les régions et est calculé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) » [Source : Les Affaires]
 - Les OSBL, tout comme les coopératives, proposent des logements abordables et offrent aussi des logements admissibles au PSL. Ces projets naissent de la communauté et c'est cette dernière qui les gère, à la différence des HLM qui sont créés par le gouvernement.

U
N
E
X
E
M
P
L
E



UTILE, La Rose des Vents Montréal

- L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui construit et loue des appartements neufs dans des milieux de vie adaptés aux besoins des étudiantes et étudiants.
- L'enveloppe extérieure à haute performance énergétique est intégrée au logement, afin de réduire sa consommation de 25 % par rapport à un bâtiment du même genre.

Coopérative d'habitation (forme traditionnelle)

LES PRINCIPES

- Les membres sont locataires de leur logement et sont propriétaires collectivement de la coopérative et de ses avoirs (immeuble).
- L'objectif premier est d'offrir un logement de qualité à ses membres. Les coopératives d'habitation peuvent aussi prendre la forme de coopérative de propriétaire, où le membre n'est pas locataire, mais propriétaire d'une unité. Ce modèle est détaillé à la prochaine page.
- Le logement demeure la propriété collective de la coopérative lorsqu'un membre quitte.
- La prise de décision suit le principe «un membre un vote». Les membres sont responsables de l'administration de la coop et doivent veiller à l'entretien de l'immeuble et à la bonne gestion des opérations. La base de la coopérative est l'assemblée générale constituée des membres de la coopérative qui se réunissent un minimum d'une fois par année.

À SAVOIR

- Les coopératives de plus de 25 membres doivent avoir un conseil d'administration, dont les représentants sont des membres de la coopérative, élus par l'assemblée générale.
- Afin de veiller à la bonne gestion de la coop, il est courant de former des comités de membres.
- Il est possible d'exiger une période d'essai d'un maximum de six mois à un nouveau locataire pendant laquelle il sera un membre auxiliaire.

U
N
E
X
E
M
P
L
E



COOP DORIMÈNE

VILLE DE QUÉBEC

- 16 logements abordables.
- Projet écologique : sous-sol du bâtiment est consacré à la culture maraîchère hydroponique.
- Un système de géothermie et un échangeur d'air entre le sous-sol et l'extérieur permet de récupérer la chaleur dégagée par la culture.
- Espaces intérieurs et extérieurs prévus pour stationner les vélos

Coopérative de propriétaires

LES PRINCIPES

- Plutôt que de louer son unité, le membre de la coop achète son «droit d'utilisation».
- On retrouve 3 acteurs impliqués :
 - Un acteur est le propriétaire du terrain (ex. : organisme à but non lucratif, instances municipales, une seconde coopérative, ou une fondation).
 - La coopérative d'habitation construit les bâtiments avec un bail long terme nommé «bail emphytéotique».
 - Le membre est propriétaire d'une unité. Il possède le droit d'y habiter, soit le droit d'«usus». Il ne possède pas le droit de vendre (aliéner) l'unité, puisque la vente est réalisée par la coopérative, lors du départ d'un membre. Il possède le droit de s'enrichir, ou du moins, en partie, puisqu'un mécanisme prévoit un calcul de la valeur de revente, afin qu'il se maintienne sous les prix du marché, tout en suivant l'évolution des prix de celui-ci. La « plus-value », soit la valeur qu'aura prise l'unité depuis l'achat, est répartie entre la coop, le propriétaire et l'organisme qui détient le terrain.

À SAVOIR

- Le bail emphytéotique « permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble ou un terrain appartenant à autrui et d'en tirer tous les avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable ». (Code civil du Québec)
- Chaque membre doit payer des frais mensuels et contribuer bénévolement à la coopérative.
- Un comité de sélection peut permettre de bien choisir les futurs résidents, afin de s'assurer de leur motivation à s'impliquer dans le projet et pas uniquement de bénéficier d'un prix inférieur au marché.

[Un article intéressant sur l'émergence des coops de propriétaires au Québec,](#)

U
N
E
X
E
M
P
L
E



LE PETIT QUARTIER ESTRIE

- C'est la Fondation pour le développement de l'habitation coopérative au Québec qui est propriétaire du terrain
- Au moment de l'achat et de la revente, le prix est régulé pour demeurer 25 % en dessous du prix du marché (donc plus abordable) et les propriétaires recevront 40 % de la plus-value. Le reste est distribué à la coopérative (10%) et à la fondation sans but lucratif (50%) pour acquérir de nouvelles propriétés.

Coopérative de solidarité

LES PRINCIPES

- Les coopératives de solidarité impliquent un minimum de deux types de membres parmi ces catégories : **les membres-utilisateurs** (soit les occupants de la coopérative), **les membres-travailleurs** œuvrant au sein de la coopérative et **les membres de soutien**, soit toute autre personne ou société qui a un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative.
- Lorsqu'une coop de solidarité a pour service offert l'usage d'un logement, les principes des **coopératives d'habitation** s'appliquent également.
- Les membres de soutien peuvent « fournir des ressources (humaines, intellectuelles, matérielles et financières), influencer l'avenir de [la coopérative] de façon formelle et informelle, raffermir les liens entre la coopérative et sa communauté et finalement, constituer une source de légitimité pour la coopérative, en tant qu'incarnation de la dimension sociale de la mission ». 1

À SAVOIR

- Selon la loi, le nombre d'administrateurs élus parmi les membres de soutien ne peut excéder le tiers du nombre total des administrateurs de la coopérative.
- Des ristournes peuvent être attribuées aux membres-utilisateurs et aux membres-travailleurs, selon leur contribution aux opérations de l'organisation. Cependant, les membres de soutien ne peuvent pas recevoir de ristournes. (Loi sur les coopératives)

U
N
E
X
E
M
P
L
E



LA BRUNANTE DE RACINE

Racine

- Première coopérative de solidarité en habitation pour aîné de 75 ans et plus au Québec.
- L'objectif de la Brunante est de permettre aux aînés domiciliés au village, de vieillir dans leur communauté entourés de leur famille et amis.
- Chacun des 20 membres résidents et 12 membres de soutien sont amenés à contribuer aux activités associées au bon fonctionnement de la Brunante.

[Pour plus d'information](#)

Coop de producteurs

LES PRINCIPES

- Une coopérative de producteurs a comme but de fournir des biens ou services à ses membres producteurs, soit « une personne ou une société qui, dans le cadre de l'exercice de sa profession ou l'exploitation d'une entreprise, assure la prestation de services ou la production de biens dans le but d'en tirer ses moyens d'existence ou ses principaux revenus d'entreprise ou de profession. » (Loi sur les coopératives)
- Ce modèle pourrait s'avérer intéressant pour un groupe d'employeurs (tout type d'organisation) se mobilisant pour développer du logement pour leurs travailleurs. La ressource fournie aux membres producteurs serait des logements pour leurs employés - nécessaire dans le contexte de pénurie de logements et d'attraction de la main-d'œuvre. Les membres ne seraient pas les occupants, mais les producteurs.
- À priori, nous ne connaissons pas de coopérative de producteurs qui se soit développée en habitation. Cependant, cette idée commence à mijoter tranquillement dans les milieux.
- Ce modèle est similaire au principe de « coopérative d'employeur », qui vise à répondre aux besoins liés aux ressources humaines et ce, pour un groupe d'employeurs membres de la coop. Les employeurs deviennent les « co-développeurs » des services dont ils ont besoin.



**Un modèle à
envisager
pour les
employeurs?**

Des milieux de vie inspirants

LES PRINCIPES

- Des exemples inspirants et moins conventionnels se développent sur le territoire dans une volonté de partager un mode de vie de proximité qui allie habitation et source de revenu. Les membres ont chacun leur chambre ou maison individuelle et ils créent un mode de vie commun, en plus de partager des espaces de vie tels que le salon, la cuisine et autres aires possibles (atelier, garage, etc.).
- Ces projets peuvent être liés à des sources de revenus et un désir d'autonomie de production. C'est le cas de la Coopérative de solidarité le Manoir du chapeau vert qui a des liens étroits avec la ferme Coopérative les potagers partagés à Paspébiac. C'est aussi le cas de la coopérative d'habitation Hameau 18, ayant aussi une proximité avec la Coop du Cap qui opère en production maraîchère. Ces deux projets se ressemblent sur ces aspects :
 - Vie en campagne et efforts pour développer un espace qui est le plus possible autonome au niveau alimentaire.
 - Diversification des revenus par la production maraîchère, l'élevage et la transformation de produits.
 - Les membres sont impliqués dans la bonne gestion de la portion hébergement, mais aussi des autres projets qui occupent le terrain.

DES EXEMPLES

Manoir du Chapeau vert



Coopérative d'habitation Hameau 18



Quelques possibilités de financement

Certains programmes de la Société d'habitation du Québec :

Programme Allocation-logement pour les individus

Programme supplément au loyer (PSL) - pour les individus

AccèsLogis Québec

Programme d'habitation abordable Québec

*Liste intégrale des programme de la SHQ.

Avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Fonds Immosocial Québec

Fonds d'acquisition québécois

Capital social d'investissement immobilier

Programme géré par le MAMH : Fond région et ruralité, « Soutien à la construction de logements locatifs résidentiels » en Gaspésie

Le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ) : Les projets qui incluent de l'habitation et d'autres volets marchands pourraient être admissibles à certains fonds du RISQ

Accès Micro-crédit GÎM

Les programmes de la SCHL:

Fonds national de co-investissement pour le logement – volet construction de logements

Fonds d'innovation pour le logement abordable

Financement de la construction de logements locatifs

Initiative des terrains fédéraux

Autres possibilités de financement et de contribution

Outils et ressources

Acteurs en logements collectifs

Groupe ressource en logements collectifs Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

Membres de l'AGRTQ

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

Réseau québécois des OSBL en habitation

Regroupement des offices d'habitation du Québec

Liens intéressants

Les types de coopératives

Guide d'introduction à l'économie sociale

Osons l'immobilier collectif - Fiche synthèse (Chantier de l'économie sociale et le TIESS)

Site du FRAPPU - défense des droits en logement

Guide implantation résidence pour aîné(e)s GIM, CIRADD

Les pouvoirs des municipalités en logement collectif

Chantier logement RDS GÎM

Portraits des territoires

Observatoire de l'habitation en GIM

[2020] Portrait régional du logement GIM

[2021] MRC du Rocher-Percé, Étude de marché sur les besoins immobiliers

[2022] Portrait de la situation de l'habitation dans la MRC de La Côte-de-Gaspé

[2021] [Article - Radio-Canada] Enquête sur le logement aux Îles

[2021] [Article- Le Soleil] La Gaspésie s'active pour documenter et répondre à la pénurie de logements

[2021] CIRADD - Rapport sur les perceptions des acteurs privés et des nouveaux arrivants sur les enjeux du logement locatif résidentiel en Gaspésie

[2021] CIRADD - Données en Gaspésie | La migration des populations vers les régions rurales

Pour toute question, contactez l'équipe du
Pôle d'économie sociale Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

<https://economiesocialelegim.com/>

direction@polegim.net

