

**RAPPORT D'ÉTUDE PORTANT SUR
L'ÉLABORATION DE NOUVEAUX MODÈLES DE
COOPÉRATIVES D'HABITATION HORS PROGRAMME**



Confédération québécoise
des coopératives
d'habitation

Juillet 2009

Table des matières

1. Introduction	4
1. 1. Mise en contexte	4
1. 2. Le Fonds national d'innovation et de développement coopératif.....	4
2. Problématique	5
3. Plan de l'étude.....	5
3. 1. Méthodologie.....	6
4. La coopérative au Québec : aspects juridiques	6
4. 1. L'association de personnes	7
4. 2. La personne morale	7
4. 3. L'entreprise.....	9
4. 4. Les règles d'action coopérative	9
5. Modèles couverts par les programmes gouvernementaux.....	12
5. 1. Coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue	12
5. 2. Coopérative de solidarité d'habitation.....	13
6. Les modèles « hors programme »	17
6. 1. Coopérative d'habitation équité ou coopérative d'habitation avec refinancement hypothécaire (Québec)	17
6. 2. <i>Community-Based Housing Association (Canada, États-Unis, Royaume- Uni)</i>	19
6. 3. <i>Community Housing Co-op</i> (États-Unis, Canada)	20
6. 4. Modèles scandinaves	21
6. 5. <i>Leasing Co-operative (or zero-equity)</i> (États-Unis)	22
6. 6. <i>Short Life Co-op</i> (Écosse et Royaume-Uni)	23
6. 7. Fonds foncier communautaire (Québec).....	23
6. 8. Les coopératives d'habitation autofinancées.....	25
6. 8. 1. Coopérative d'habitation locative à capitalisation (Canada, États- Unis, Europe)	26
6. 8. 2. Coopérative d'habitation avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes	28
6. 8. 3. La coopérative-épargne du programme Réunid (Québec)	29
6. 8. 4. <i>Market-Rate Co-operative</i> ou <i>Equity Co-op</i> (États-Unis).....	30

6. 8. 5. Coopérative d'habitation locative à capitalisation partagée (Royaume-Uni)	31
6. 8. 6. Coopérative d'habitation à droit superficiaire	32
6. 8. 7. Coopérative d'habitation à capitalisation individuelle des membres	33
7. Tableau synthèse des différents modèles de coopératives d'habitation présentés	35
7. 1. Modèles couverts par les programmes gouvernementaux	35
7. 2. Modèles « hors programme »	36
8. Variantes s'adressant à des clientèles particulières	40
8. 1. Coopérative d'habitation pour personnes retraitées (Canada et États-Unis)	40
8. 2. Coopérative d'habitation d'artistes (États-Unis, Québec)	41
8. 3. Coopérative d'habitation pour étudiants (Canada, Europe et États-Unis)	42
8. 4. Coopérative d'habitation écologique	43
8. 5. Coopérative d'habitation pour personnes seules (Canada)	44
8. 6. Coopératives de maisons mobiles (États-Unis)	45
8. 7. Coopérative d'habitation pour femmes (Afrique du Sud)	46
8. 8. Coopératives d'habitation pour personnes ayant des besoins spéciaux	46
8. 9. <i>Communal Housing Co-operative</i> (États-Unis, Canada)	47
8. 10. Coopérative de construction <i>ou Building Co-operative</i> (Canada, États-Unis)	48
9. Modèles « hors programme » proposés	50
9. 1. Coopérative d'habitation solidaire à capitalisation, locative, pour personnes retraitées	50
9. 1. 1. Contexte	50
9. 1. 2. Caractéristiques du modèle de coopérative d'habitation	51
9. 1. 3. Intérêt de la clientèle visée	55
9. 1. 4. Tableau récapitulatif du modèle de coopérative d'habitation proposé	57
9. 2. Coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable	58
9. 2. 1. Contexte	58
9. 2. 2. Qu'est-ce que l'investissement socialement responsable?	58
9. 2. 3. Caractéristiques du modèle de coopérative d'habitation	60

9. 2. 4. Scénario 1 - Rendement d'un investissement initial de 2000 \$ et d'un prélevement mensuel de 25 \$ par mois pendant 5 ans à 12 % d'intérêts	62
9. 2. 5. Scénario 2 - Rendement d'un investissement initial de 5000 \$ et d'un prélevement mensuel de 50 \$ par mois pendant 5 ans à 12 % d'intérêts	62
9. 2. 6. Intérêt de la clientèle visée	63
9. 2. 7. Tableau récapitulatif	66
10. Conclusion	67
11. Bibliographie.....	71
11. 1. Documents	71
11. 2. Ressources Internet.....	72

1. Introduction

1. 1. Mise en contexte

Il y a 60 ans, le mouvement des coopératives d'habitation prenait racine au Québec. La première coopérative d'habitation québécoise a vu le jour en 1941 dans la ville d'Asbestos sous la forme d'une coopérative de construction de maison unifamiliale. Néanmoins, il faudra attendre les années 70 pour voir apparaître les coopératives d'habitation à propriété collective gérées par leurs membres. Ainsi, depuis cette époque, le mouvement des coopératives d'habitation s'est développé pour atteindre le nombre de 1 171 coopératives d'habitation en activité au 31 décembre 2005¹. De ce nombre, la coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue demeure le modèle le plus répandu même si d'autres formes de coopératives d'habitation sont expérimentées au Québec et à l'étranger.

Actuellement, deux programmes gouvernementaux ont la responsabilité de financer le logement coopératif au Québec. Il s'agit d'*AccèsLogis Québec* et de *Logement abordable Québec*. Malgré l'importance de ces programmes pour le mouvement des coopératives d'habitation, le nombre d'unités construites demeure insuffisant pour combler la demande des citoyens pour des logements abordables. En outre, l'accès aux programmes gouvernementaux est limité à certains types de coopératives d'habitations. Ces facteurs font en sorte qu'une demande pour des coopératives « hors programme » est présente parmi une partie de la population.

1. 2. Le Fonds national d'innovation et de développement coopératif

Afin de trouver un moyen de soutenir financièrement les citoyens désirant développer des projets d'habitation « hors programme », un groupe de travail est créé par la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), la

¹ MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. *Les coopératives d'habitation au Québec*, Gouvernement du Québec, Québec, 2005, p. 10.

Caisse d'économie solidaire et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) pour mettre en place un Fonds d'innovation et de développement coopératif durant l'été 2006. De cette rencontre naît un document de consultation qui définit les besoins du mouvement, les types d'interventions, la structure juridique et les rapports du futur fonds national avec d'autres fonds. En février 2007, le groupe de travail soumet un rapport final sur la pertinence et la faisabilité du projet de Fonds national de développement des coopératives d'habitation au conseil d'administration de la CQCH. Ce rapport se base sur les études existantes, la consultation et le savoir-faire des parties prenantes du groupe de travail. Le projet de fonds est alors en cours de développement.

2. Problématique

L'étape suivante consiste à identifier des types de coopérative d'habitation originaux pouvant être financés par le fonds afin que ce dernier puisse participer à la mise sur pied des projets de nouvelles unités d'habitation « hors programme » et collaborer à des projets innovateurs dans le domaine de l'habitation. Cette étape est d'ailleurs la raison d'être de cette étude. Plus précisément, la problématique est la suivante : parmi les modèles de coopératives d'habitation présents à l'échelle internationale, existe-t-il des modèles originaux de coopératives d'habitation adaptés aux spécificités juridiques, sociales et financières des habitants du Québec?

3. Plan de l'étude

Pour ce faire, nous commencerons par définir les types de coopérative d'habitation couverts par les programmes gouvernementaux. Ensuite, nous recenserons les différents types de coopératives d'habitation présents au Québec et dans le monde. Nous isolerons certains modèles de coopératives d'habitation qui nous semblent prometteurs en évaluant leur faisabilité financière, sociale et juridique. À partir de ces modèles, nous développerons de nouveaux modèles de coopératives d'habitation qui feront l'objet d'une étude financière. Au final, nous validerons l'intérêt pour les coopératives d'habitation sélectionnées auprès de la clientèle visée.

3. 1. Méthodologie

La présente étude est la résultante d'une recherche bibliographique des documents portant sur les différents modèles de coopératives d'habitation à l'échelle internationale. Nous avons donc sélectionné et compilé des sources d'information virtuelles et des documents papiers pour dresser un portrait fidèle de la réalité. Toutefois, nous soulignons que malgré nos efforts, il est impossible de dresser un portrait qui soit totalement exhaustif à cause des limites financières et temporelles de ce projet de recherche. Les autres limitent concernent l'absence de documentations sur certains types de coopératives d'habitation très localisés et les contraintes d'ordres linguistiques nous limitant à la littérature traduite en français ou en anglais. Malgré tout, l'étude fait état des principales expériences de coopératives d'habitation au niveau national et international.

4. La coopérative au Québec : aspects juridiques²

Selon la *Loi sur les coopératives* :

Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou des sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative³.

La coopérative est donc une association de personnes, une personne morale ainsi qu'une entreprise encadrée par des règles d'actions coopératives. Afin d'en savoir un peu plus sur la nature du modèle coopératif, attardons-nous sur chacun de ces éléments.

² Résumé du chapitre 1 du livre de SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE. *La coopérative d'habitation et la loi*, Wilson et Lafleur, Montréal, 2000, p. 3-14.

³ Art. 3 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

4. 1. L'association de personnes

En premier lieu, la coopérative est une association de personnes. Plusieurs éléments dans la *Loi sur les coopératives* soutiennent ce fait. Par exemple, la coopérative doit être formée par au moins cinq personnes, les membres doivent avoir un intérêt personnel comme usager dans la coopérative ou courir le risque d'être exclu. De plus, chacun des membres ne dispose que d'un seul droit de vote à l'assemblée générale, indépendamment du capital investi. Le pouvoir d'un membre n'est donc pas proportionnel à sa mise de fonds. Le principe démocratique consacre l'égalité des membres d'une coopérative. Ajoutons que le droit de vote par procuration à l'assemblée générale est interdit.

4. 2. La personne morale

Ensuite, la coopérative est considérée par la sphère juridique comme une personne morale. Il y a donc une distinction nette entre la personne physique (l'individu membre) et la personne morale (la coopérative)⁴. Succinctement, la personne morale a une personnalité juridique propre, différente de ses membres, titulaire d'un patrimoine, d'un nom, d'un domicile et de toute la capacité pour exercer ses droits au Québec, au Canada et à l'internationale⁵.

Fait significatif, le statut de personne morale de la coopérative limite considérablement la responsabilité financière des individus membres. Ainsi, la faillite de la coopérative n'entraînera pas de faillites personnelles puisque c'est uniquement les biens de la coopérative qui seront saisis. La responsabilité des membres envers les créanciers se limite donc aux sommes investies (capital social ou privilégié). En

⁴ SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE. *op. cit.*, p. 153.

⁵ Art. 302, 303, 305, 307 et 309 du *Code civil du Québec*, L. Q., 1991, et art. 15 et suiv., 26 et suiv. et 33 et suiv. L.c.

définitive, le seul risque financier substantiel pour les membres est de perdre ces sommes⁶.

La capacité est l'étendue des pouvoirs de la coopérative. En fait, une personne morale dispose d'une capacité d'action morale illimitée⁷. Malgré tout, selon l'article 26 de la *Loi*, la coopérative a la pleine jouissance des droits civils pour atteindre son objet⁸. D'une certaine manière, cet article indique que la mission de la coopérative peut être un obstacle à sa capacité d'agir. En ce qui concerne les incapacités de la coopérative, il est très difficile d'affirmer qu'une coopérative agit sans capacité en faisant des gestes nuls au point de vue juridique. Étant donné que l'objet de la coopérative est de donner un service à ses membres, la coopérative peut utiliser tous les moyens légaux à sa disposition. Elle peut donc offrir n'importe quel service secondaire qui lui permettrait de remplir plus adéquatement sa mission principale.

Les actes posés en violation des règles sont en liens avec la définition des pouvoirs et responsabilités des différents organes démocratiques de la coopérative (assemblée générale et conseil d'administration). Le respect des lois internes de la coopérative est donc aussi important que le respect des lois officielles. Il est courant de constater que certaines décisions soient illégales à cause du volume de décisions prises hebdomadairement⁹. Toutefois, les décisions découlant de manquements aux respects des lois et règlements sont rarement annulées. Lorsqu'il y a contestations de la part des acteurs concernés, les décisions illégales sont réexaminées la plupart du temps.

La protection des tiers est un principe qui régit les engagements contractuels entre les tiers et la coopérative. Ainsi, l'annulation d'une décision de la coopérative pour cause d'illégalité ne remet pas en cause les obligations de cette dernière envers le tiers. La

⁶ SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE. *op. cit.*, p. 9.

⁷ Art. 303 C.C.Q.

⁸ Art. 26 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

⁹ SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE. *op. cit.*, p. 10.

coopérative serait donc obligée de respecter les termes du contrat. Les tiers de mauvaise foi ne sont pas protégés par le principe de la protection des tiers.

4. 3. L'entreprise

Finalement, la coopérative est considérée comme une entreprise. Ainsi, elle souligne sa différence par rapport aux organismes de bienfaisance, aux groupes de pression ou aux agences publiques, car la coopérative est engagée économiquement afin d'offrir des services à une clientèle précise¹⁰. C'est pourquoi la coopérative dispose de pouvoirs pour remplir sa mission sociale.

4. 4. Les règles d'action coopérative¹¹

Le dernier élément contenu dans la définition juridique de l'organisation qu'est la coopérative concerne les règles coopératives. Ces règles sont les suivantes :

1 ° l'adhésion d'un membre à la coopérative est subordonnée à l'utilisation réelle par le membre lui-même des services offerts par la coopérative et à la possibilité pour la coopérative de les lui fournir;

2 ° le membre n'a droit qu'à une seule voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient, et il ne peut voter par procuration;

3 ° le paiement d'un intérêt sur le capital social doit être limité;

4 ° l'obligation de constituer une réserve;

¹⁰ SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE, *op. cit.*, p. 14.

¹¹ Art. 4 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

5 ° l'affectation des trop-perçus ou excédents à la réserve et à l'attribution de ristournes aux membres au prorata des opérations effectuées entre chacun d'eux et la coopérative ou à d'autres objets accessoires prévus par la loi;

6 ° la promotion de la coopération entre ses membres, entre ses membres et la coopérative et entre celle-ci et d'autres organismes coopératifs;

7 ° la formation des membres, administrateurs, dirigeants et employés en matière de coopération et l'information du public sur la nature et les avantages de la coopération;

8 ° le soutien au développement de son milieu.

La règle 1 concerne l'accès à la coopérative ou le principe de la *porte ouverte*. Pour être membre d'une coopérative, une personne doit utiliser réellement le service. Dans le cas d'une coopérative d'habitation, il s'agit d'occuper un logement. Il est donc impossible qu'une personne soit membre sans cet état de fait. De plus, la coopérative peut décider de ne pas accroître le nombre de ses membres si elle ne dispose pas de la capacité d'offrir un niveau de service adéquat. Cela est d'autant plus vrai dans les coopératives d'habitation qui disposent d'un nombre limité d'appartements.

La règle 2 définit le mode de représentation à l'intérieur de la coopérative. En effet, chaque membre dispose d'un seul vote, peu importe la somme qu'il a investie dans la coopérative. En outre, il ne peut pas voter par procuration. Ces deux éléments viennent consacrer l'égalité des membres tout en soulignant qu'un vote n'est pas transférable à un autre membre ou à quelqu'un d'étranger à la coopérative. Le fonctionnement interne de la coopérative est donc démocratique.

Les règles 3, 4 et 5 peuvent être interprétées comme des règles d'actions qui régissent la dimension financière des coopératives.

En effet, la règle 3 indique que le paiement d'un intérêt sur le capital social doit être limité. La *Loi sur les coopératives* est très claire à ce sujet : « L'activité d'une coopérative avec ses membres ne constitue pas un moyen de profit »¹². Selon cet article, une coopérative d'habitation, par exemple, doit fournir du logement à ses membres. Une coopérative qui chercherait à faire du profit ne remplirait pas sa mission. D'autre part, les membres qui investiraient leur argent dans la coopérative d'habitation seraient tentés de vendre leur logement pour faire du profit. Bien entendue, l'objectif principal qui est d'offrir du logement abordable deviendrait secondaire.

La règle 4 indique que la coopérative doit verser les trop-perçus qui ne sont pas distribués sous forme de ristournes, dans une réserve générale. Les sommes dans la réserve générale ne peuvent pas être distribuées par la suite. En fait, la réserve générale permet à la coopérative de faire face aux imprévus.

La règle 5 révèle que les trop-perçus doivent être versés dans la réserve générale. Ce point a été expliqué plus en détail précédemment. En ce qui concerne les ristournes, elles s'apparentent à un remboursement fait aux membres lorsque le coût de fonctionnement est inférieur aux sommes perçues par la coopérative¹³.

Nous passerons très brièvement sur les éléments 6, 7 et 8. Il s'agit principalement du rôle social que doit jouer la coopérative dans son milieu. Pour ce faire, la coopérative a l'obligation de promouvoir le modèle coopératif parmi tous les acteurs impliqués, de former les acteurs engagés dans la coopérative, d'informer le grand public sur la nature et le rôle des coopératives tout en soutenant le développement du milieu dans lequel la coopérative évolue.

¹² Art. 128 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

¹³ Art. 128 L.c.

5. Modèles couverts par les programmes gouvernementaux

5. 1. Coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue

Afin de prévenir la spéculation, encourager l'occupation à long terme et l'accessibilité pour les futurs membres, l'un des objectifs du modèle de coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue est de limiter la valeur de revente des parts investies dans la coopérative d'habitation en déterminant à l'avance les modalités de rachat dans les règles internes de la coopérative d'habitation¹⁴.

La coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue est le modèle de coopérative d'habitation le plus répandue sur le territoire du Québec. Ce modèle d'habitation suit à la lettre les articles de la *Loi sur les coopératives* du Québec ainsi que la *Loi canadienne sur les coopératives*. Selon la *Loi sur les coopératives* du Québec : « 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 »¹⁵. En ce qui a trait à l'accès à ce genre de coopérative d'habitation, une personne qui souhaite devenir membre d'une coopérative d'habitation doit signer un bail de location afin de louer un logement à la coopérative¹⁶. Lorsque le bail est annulé, résilié ou non renouvelé, le membre ne fait plus partie de la coopérative d'habitation¹⁷.

Ces coopératives d'habitation sont en très grande majorité financées par l'un des paliers gouvernementaux à l'aide de conventions d'exploitation. Les conventions d'exploitation permettent de financer et de soutenir les coopératives d'habitation sur une

¹⁴ NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING COOPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne]. <http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consulté le 19 juin 2009)

¹⁵ Art. 220 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

¹⁶ Art. 221 de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2

¹⁷ Art. 221 L. c.

période variant entre 25 et 50 ans. La convention d'exploitation d'une coopérative d'habitation prévoit des obligations qui touchent à la gestion et à l'aide octroyée aux ménages à faible revenu. De plus, la coopérative d'habitation ne peut pas hypothéquer ou disposer en toute liberté de ses immeubles¹⁸.

Comme dans les autres types de coopératives d'habitation, la coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue est organisée selon le modèle de prise de décision démocratique. Les réunions du conseil d'administration, du comité exécutif, des comités et de l'assemblée rythment la vie des membres de la coopérative. Bien entendue, ce type de gouverne interne est basé sur la participation continue des membres à la gestion de la coopérative d'habitation.

Pour conclure, ce modèle de coopérative d'habitation est similaire au *Fully Mutual Co-ops* du Royaume-Uni, au *Non-market housing co-operative* du Canada anglais et au *Limited-equity housing co-operative* des Etats-Unis.

5. 2. Coopérative de solidarité d'habitation

Ce modèle de coopérative est assez récent sur le territoire du Québec puisqu'il est reconnu juridiquement depuis seulement 1997. Par conséquent, il existe très peu de coopératives de solidarité d'habitation. Nous en comptons vingt-deux au Québec en 2009¹⁹. En 2004, le ministère du Développement économique, de l'innovation et de l'exportation faisait état de quatre coopératives de solidarité d'habitation sur l'ensemble du territoire québécois²⁰.

¹⁸ CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. *Fin des conventions : Avec la fin des conventions passons à l'action*, [En ligne].

<http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp?page=element&nIDElement=143> (Page consultée 9 juin 2009)

¹⁹ Selon l'outil de recherche disponible sur MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. *Répertoire des coopératives*, [En ligne].

http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=1921&no_cache=1 (Page consultée le 3 juin 2009)

²⁰ *Id.*, *Les coopératives de solidarité au Québec*, Québec, [En ligne].

[http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=335&no_cache=1&tx_ttnews\[currentCatUid\]=75&tx_ttnews\[tt_news\]=1187&tx_ttnews\[backPid\]=151&cHash=c2e5e6d414](http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=335&no_cache=1&tx_ttnews[currentCatUid]=75&tx_ttnews[tt_news]=1187&tx_ttnews[backPid]=151&cHash=c2e5e6d414) (Page consultée le 22 mai 2009)

Selon la *Loi sur les coopératives*, la coopérative de solidarité est caractérisée par le regroupement d'au moins deux catégories de membres. Parmi ces catégories, nous retrouvons les membres utilisateurs (personnes ou sociétés qui utilisent les services offerts par la coopérative d'habitation), les membres travailleurs (personnes physiques oeuvrant au sein de la coopérative d'habitation) et les membres de soutien (personnes ou sociétés qui ont un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative d'habitation)²¹. Chaque membre ne peut être membre que d'une seule catégorie²².

Les parts de qualifications que doit détenir un membre varient selon le statut du membre (utilisateur, travailleur et membre de soutien)²³. Par ailleurs, chacun de ces groupes a le droit d'élire un administrateur²⁴. En ce qui a trait aux ristournes, elles sont attribuées au prorata des opérations effectuées par chaque utilisateur et en fonction du volume de travail par chacun des travailleurs²⁵. Évidemment, les articles concernant la coopérative d'habitation s'appliquent à la coopérative de solidarité d'habitation.

Un bon exemple de ce modèle est la coopérative de solidarité d'habitation de Saint-Camille (2000). En bref, le projet a été élaboré pour freiner l'exode des aînés vers les centres urbains, le village ne disposait pas des installations nécessaires pour soutenir une communauté de personnes âgées en perte d'autonomie²⁶. La solution à ce problème s'est matérialisée dans une coopérative solidaire d'habitation qui permet d'offrir des logements abordables et un service d'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie. À l'époque, le programme québécois Accès Logis ne finançait pas les

²¹ Art. 226.1. *Loi sur les coopératives* L.R.Q., c. C-67.2

²² Art. 226.1.1. *Loi sur les coopératives* L.R.Q., c. C-67.2

²³ Art. 226. 4. *Loi sur les coopératives* L.R.Q., c. C-67.2

²⁴ Art. 226. 6. *Loi sur les coopératives* L.R.Q., c. C-67.2

²⁵ Art. 226. 8. *Loi sur les coopératives* L.R.Q., c. C-67.2

²⁶ ROLLIN, Joanie, et Valérie VINCENT (avec la coll. De D. Harrison). *Acteurs et processus d'innovation sociale au Québec*, Université du Québec à Montréal, Québec, 2007, p. 39-40, [En ligne]. <http://www.uquebec.ca/ptc/rqis/node/53> (Page consultée le 26 mai 2009)

coopératives de solidarité. Les promoteurs du projet ont donc créés la Coopérative d'habitation La Corvée pour bénéficier des subventions gouvernementales²⁷.

La gestion de chacune des coopératives est confiée à un conseil d'administration. Le premier conseil d'administration s'occupe de gérer le service d'habitation et le second est responsable du volet service de soins de santé. Afin d'éviter que les coopératives ne travaillent en silos, une personne-ressource a pour mandat de coordonner le travail des coopératives. Notons que le gouvernement est engagé dans le projet puisqu'il finance la moitié des appartements de la coopérative d'habitation. Finalement, l'espace occupé par la clinique est loué à la journée par les professionnels de la santé²⁸. Ces derniers disposent de l'espace nécessaire pour accomplir leur travail tout en permettant à la coopérative d'habitation de disposer d'un revenu supplémentaire.

La coopérative de solidarité La Seigneurie de Vaudreuil²⁹ (2007) dispose de 155 logements pour personnes âgées. Plusieurs services sont offerts par la coopérative d'habitation. Tout d'abord, étant donné que le CSSS (Centres de santé et de services sociaux) est tenu d'offrir des services de santé à domicile pour les personnes âgées en perte d'autonomie, la coopérative d'habitation a conclu une entente pour obtenir les services d'un CLSC. Ainsi, la coopérative d'habitation dispose d'un service de santé à domicile composé de 11 personnes, financé par le gouvernement pour un montant de 350 000 \$, en échange de locaux gratuits.

Ensuite, la sécurité des résidents de la coopérative d'habitation, un système de code permet de classifier les résidents en fonction de leur niveau d'autonomie. Une caméra à l'entrée permet de surveiller les visiteurs et les portes sont verrouillées en

²⁷ LANGLOIS, Geneviève. *La Coop de solidarité en soins et services de Saint-Camille et son impact sur la cohésion sociale*, Centre de recherche sur les innovations sociales, 2004, p. 11, [En ligne]. <https://depot.erudit.org/id/001256dd> (Page consultée le 20 mai 2009)

²⁸ ROLLIN, Joanie, et Valérie VINCENT (avec la coll. De D. Harrison). *op. cit.*, p. 39-40.

²⁹ FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA. *Vieillir sur place - pratiques exemplaires : La coopérative de Solidarité La Seigneurie de Vaudreuil : Un chez-soi bien inspiré*, p. 2-5, [En ligne]. http://www.fhcc.coop/fra/pages2007/about_2_5.asp (Page consultée le 15 mai 2009)

permanence. Finalement, un comité de 12 personnes est responsable de la sécurité à l'intérieur de la coopérative d'habitation.

Un service de cafétéria est offert aux résidents tous les jours. Ainsi, des menus santé pour les personnes désirant manger dans la salle commune et des repas congelés pour les personnes voulant manger dans l'intimité de leur logement sont préparés par un chef de l'ITHQ (Institut du tourisme et de l'Hôtellerie du Québec). D'autre part, des activités sociales et des activités sportives sont organisées par la coopérative d'habitation pour que les résidents demeurent en santé le plus longtemps possible.

Fait notable, l'environnement de cette coopérative d'habitation est conçu en fonction des réalités associées au mode de vie des personnes âgées en perte d'autonomie. Par exemple, les plafonds ont été renforcés pour permettre de transporter des résidents entre la chambre et la salle de bain à l'aide d'équipements conçus pour cette tâche. Des portes communicantes entre la salle de bain et la chambre à coucher ont été construites pour faciliter ce genre de manœuvre. Pour conclure, nous pouvons dire que la coopérative de solidarité de St-Camille et la coopérative de solidarité La Seigneurie de Vaudreuil représentent bien la pluralité de possibilités d'offres de services du modèle de coopérative d'habitation de solidarité, car elles ont utilisé des stratégies différentes pour fournir des services de santé à leurs résidents.

6. Les modèles « hors programme »

6. 1. Coopérative d'habitation équité ou coopérative d'habitation avec refinancement hypothécaire (Québec)

La coopérative d'habitation équité^{30 31} est un modèle de coopérative d'habitation qui doit remplacer toutes les conventions gouvernementales. L'objectif est de créer un fonds par l'union des différentes coopératives d'habitation au sein d'une même convention. Ainsi, chaque membre de coopérative d'habitation verserait entre 10-15 % du prix de son loyer dans le fonds. Les coopératives d'habitation pourraient utiliser ce fonds comme outil d'investissement pour développer de nouvelles coopératives d'habitation sur l'ensemble du territoire du Québec. La principale originalité de ce modèle est que la coopérative d'habitation équité permet d'exploiter les tendances structurelles du marché dans l'intérêt des coopératives d'habitation et de ses membres³².

Succinctement, les objectifs de la coopérative d'habitation équité vise à favoriser l'équité interne entre les membres, l'équité avec les locataires du secteur marchand du logement, l'équité avec les propriétaires (dimension épargne), l'équité entre générations de membres et l'équité intercoopérative ainsi que l'aide aux coopératives d'habitation en difficulté et la lutte contre la décoopérativisation³³.

Le modèle de coopérative d'habitation équité permettrait de faire une gestion consolidée du stock coopératif pour créer des excédents. Ainsi, les membres de ces nouvelles coopératives d'habitation équité pourraient bénéficier d'un avantage coopératif analogue à celui des membres des autres coopératives d'habitation. En ce qui concerne la liberté d'action de ces coopératives d'habitation, il faut souligner que ces dernières

³⁰ GAUDREAU, Allan. *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec*, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Québec, 2004, p. 19-22.

³¹ BOUCHARD, Marie J., Gilles ROY et Danielle DUNN. *Coopérative-Équité : Problématique, contraintes réglementaires et motivations des membres*, Centre de gestion des coopératives, École des Hautes Études Commerciales, Montréal, 1995, p. 12-13.

³² BERGERON, Richard. *Éléments de faisabilité de la coopérative d'habitation-équité*, Université de Montréal, Faculté de l'Aménagement – Institut d'urbanisme, Montréal, 1996, p.18.

³³ *Ibid.*, p. 129-151.

conserveraient leur autonomie de gestion même si une nouvelle convention était signée entre chaque coopérative d'habitation et une nouvelle structure coopérative. La nouvelle structure coopérative disposerait de pouvoirs spécifiques comme la fixation des loyers tout en favorisant l'éclosion de nouveaux projets de coopératives d'habitation. Enfin, cette structure serait la seule à maintenir des relations avec l'administration publique. Les responsabilités de l'administration publique envers les coopératives d'habitation équité seraient limitées à la dimension financière, en particulier en ce qui concerne les suppléments aux loyers.

L'exemple suivant est intéressant parce qu'il illustre bien le modèle de structure qui pourrait être utilisé pour gérer un fonds unique créé par les coopératives d'habitation équité. Depuis peu, une organisation à but non lucratif québécoise, Édifis (Équité en développement immobilier à des fins d'intérêts sociaux), offre des programmes de financement pour les coopératives et les OBNL d'habitation ayant certaines similitudes avec le principe de la coopérative d'habitation équité. La mission de cet OBNL de favoriser l'accès à la propriété pour les OBNL, les coopératives, les groupes de travailleurs ou d'artistes, particuliers et les familles³⁴.

Pour ce faire, Édifis acquiert ou développe de petits immeubles. qui seront vendues à rabais par la suite³⁵. En fait, Édifis investit dans des projets en versant un capital de départ qui permettra de mobiliser d'autres capitaux (institutionnels ou privés). Les investissements d'Édifis sont garantis par ses actifs immobiliers ou par la promesse d'acheter un immeuble en développement³⁶. De plus, les personnes et les organisations (coopératives d'habitation ou OBNL) peuvent recevoir du financement de la part d'Édifis grâce à des crédits d'achat.

Lorsque Édifis achète un immeuble, ce dernier devient un immeuble « solidaire »³⁷ qui versera de l'équité ainsi qu'une valeur ajoutée pour développer

³⁴ ÉDIFIS. *Site Internet d'ÉDIFIS*, [En ligne]. <http://www.edifis.ca/accueil.html> (Consultée le 8 juin 2009)

³⁵ *Loc. cit.*

³⁶ *Loc. cit.*

³⁷ *Loc. cit.*

d'autres projets de coopératives d'habitation. Selon le site Internet de cet organisme : « Ainsi, les actifs d'Édifis sont solidaires envers les futurs membres qui emménageront dans ces nouveaux immeubles ou pour soutenir les acheteurs particuliers ». Or, les propriétés et les condominiums ne sont pas en reste puisque la vente de ces propriétés par Édifis permet d'accumuler un profit ou de l'équité qui sera utilisé pour développer d'autres projets. Il est même possible de classer sa propriété comme « solidaire » en échange d'un don lors de la vente. L'objectif est de faciliter la vente en soulignant la valeur sociale de la propriété.

6. 2. *Community-Based Housing Association (Canada, États-Unis, Royaume-Uni)*

Le modèle suivant n'est pas à strictement parler une coopérative d'habitation. Néanmoins, le *community-based housing Association* est une organisation de soutien et de développement de coopératives d'habitation. En effet, il s'agit d'un OBNL qui construit, possède et fait la gestion de logements dans un quartier spécifique d'une ville. Ce genre d'organisation est la plupart du temps contrôlé par ses membres. Toutefois, d'autres acteurs, tels que les propriétaires-occupants, les représentants communautaires et les experts professionnels, sont présents pour gérer l'association en particulier dans les comités³⁸. Les modèles qui ressemblent au *community-based housing* sont le *mutual housing Association* (États-Unis.) et le *non-profit housing Association* (Canada).

Un *community-based association* est présent en Saskatchewan. Il s'agit du *Quint : Community Economic Development*, fondé en 1995. Cette organisation fut formée par le regroupement de cinq quartiers en déliquescence du centre de la Ville de Saskatoon. L'association s'est dotée d'une mission à ce sujet afin de renforcer le bien-être économique de cinq quartiers centraux de Saskatoon par une approche de développement communautaire³⁹. La clientèle visée pour revitaliser ces quartiers se compose de familles

³⁸ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES. *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

³⁹ QUINT DEVELOPMENT CORPORATION. *Site Internet du Quint development corporation*, [En ligne]. <http://www.quintsaskatoon.ca/aboutquint.html> (Page consultée le 22 juin 2009)

à faible revenu qui souhaitent accéder à la propriété. À chaque tranche de dix familles, une coopérative d'habitation est créée (durée minimale de 5 ans) pour aider les membres pendant la période d'apprentissage associée à leur nouveau rôle de propriétaire. Après cinq ans, les membres sont libres de faire perdurer ou de mettre fin à la coopérative d'habitation.

Les résidences sont rénovées grâce à un programme de création d'emplois et de formation en construction pour chômeurs, offert en partenariat avec l'association et les pouvoirs publics. Un programme de micro crédit et de formation en administration des affaires est aussi offert. Encore une fois, les pouvoirs publics et les institutions financières ont été mis à contribution.

6. 3. *Community Housing Co-op* (États-Unis, Canada)

Tout d'abord nous soulignons que le statut de ce genre d'organisation est ambigu. Au Canada, l'association de coopératives d'habitation est considérée comme un OBNL. Toutefois, ce n'est pas le cas dans tous les pays ce qui peut porter à confusion.

Le *community housing co-op*⁴⁰ est une association de coopératives d'habitation ou d'édifices à logements. L'appartenance à ce type de coopérative est possible sur une base individuelle. Dans ce cas, le *community housing co-op* est propriétaire et loue ses appartements. Lorsque la coopérative est une association de coopératives d'habitation, il s'agit d'un réseau des coopératives d'habitation mettant en commun des ressources afin d'acquérir de l'influence par la coordination des efforts de chacun⁴¹. Nous signalons que certains *community housing co-op* comme le *National Cooperative Housing Federation of India* prêtent de l'argent aux membres et aux coopératives d'habitation pour démarrer de nouveaux projets⁴².

⁴⁰ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES. *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

⁴¹ NSWFA. *Site Internet du NSWFA*, [En ligne]. http://www.communityhousing.org.au/A1_about_NSWFA.html (Page consultée le 26 juin 2009)

⁴² NATIONAL COOPERATIVE HOUSING FEDERATION OF INDIA. *Prototype Interactive Public Questions & Answers*, [En ligne].

Ce modèle se retrouve au Québec (ex. Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)). Toutefois, nous notons que la CQCH est plutôt considérée comme un outil administratif au service des fédérations régionales et des régions non fédérées, car elle a été engendrée par les fédérations régionales. À cause de la nature de cette structure, les fédérations régionales québécoises pourraient être considérées comme l'équivalent des *community housing co-op*.

De plus, les associations de coopératives québécoises ne sont pas considérées juridiquement comme des coopératives, mais comme des organisations à but non lucratif. Ajoutons qu'au Québec, une association n'achète pas de nouveaux édifices pour faire grossir le parc coopératif. Le rôle d'une association est de représenter ses membres et d'offrir du soutien technique et administratif. Malgré tout, une association peut se doter d'un fonds d'investissement pour parvenir au même résultat.

6. 4. Modèles scandinaves

Le modèle scandinave⁴³ est semblable au *community housing co-op* mais il a un statut particulier. En Scandinavie, les organisations suédoises HSB et *Riksbyggen* et l'organisation norvégienne NBBL sont présentes autant au niveau régional que nationale. Les gouvernements nationaux sont associés à ce genre d'organisations, car ces dernières ont presque un statut institutionnel qui leur permet d'agir comme des organismes élaborant des politiques de logement. Nous pouvons dire qu'un consensus social permet à ces organisations de fonctionner. Quant aux organisations régionales, elles s'occupent de la construction de logement en général. Ces organisations offrent des logements privés ou coopératifs aux sociétés municipales.

http://www.nchfindia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=204&Itemid=282 (Page consultée le 2 juin 2008)

⁴³ ANNANIASSEN, Erling. *Housing Policy in the Scandinavian countries: One Nordic model or different approaches?*, NOVA – Norwegian Social Research, Paper presented at the ENHR 2000 conference in Gävle, June 2000.

En ce qui a trait au financement, les ménages peuvent accroître lentement les paiements sur leurs appartements ou épargner afin d'acquérir leur logement coopératif (contrat d'épargne)⁴⁴. Ce dernier élément ressemble fortement au modèle de coopérative-épargne proposé par le fonds Réunid que nous examinerons plus tard.

6. 5. *Leasing Co-operatives (or zero-equity)* (États-Unis)^{45 46}

Dans une coopérative d'habitation de ce genre, la coopérative d'habitation n'est pas propriétaire de l'immeuble ou du terrain; la coopérative d'habitation est considérée comme un locataire. Ce modèle de coopérative d'habitation se limite à l'aspect gestion du bien prêté. Or, la coopérative d'habitation a souvent une option pour acheter la propriété si cette dernière est mise en vente par son propriétaire. Au point de vue du financement, étant donné que la coopérative d'habitation ne possède pas de propriétés, il est difficile de contracter une hypothèque ou d'accumuler de l'équité. La coopérative d'habitation permet aux membres de récupérer leurs parts dans la réserve dans certains cas. Le propriétaire du bien prêté est souvent un OBNL spécifiquement dédié aux prêts de nature foncière⁴⁷.

Lorsque l'organisation prêteuse appartient au secteur public, le *leasing co-operatives* ressemble fortement à l'emphytéose qui permet à une personne ou une organisation, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages⁴⁸. En échange, les locataires et la coopérative d'habitation s'engagent à ne pas dégrader le bien prêté. Ils s'engagent aussi à augmenter la valeur de la propriété. La majorité du temps, le terrain ou l'édifice sont prêtés à long

⁴⁴ Résumé de GAUDREAU, Allan, et Marie BOUCHARD. *Le financement du logement communautaire : évolution et perspectives*, R-08-2002, Symposium sur le financement du logement communautaire et des travaux du Chantier d'activité partenariale (CAP) logement communautaire de l'ARUC-ÉS, Montréal, 2002, p. 23-25.

⁴⁵ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES. *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

⁴⁶ NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING CO-OPERATIVES. *Buying Into a Housing Co-op*, [En ligne]. <http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=90&bMenu=76&bItem=90> (Page consultée le 14 mai 2009)

⁴⁷ *Loc. cit.*

⁴⁸ Art. 1195 *Code civil du Québec*

terme (ex. 100 ans). En réalité, la différence majeure entre ce genre de coopérative d'habitation et une coopérative d'habitation classique se limite à la dimension propriété de l'actif immobilier ou foncier.

6. 6. *Short Life Co-ops* (Écosse et Royaume-Uni)

Ce type de coopérative d'habitation a certaines ressemblances avec le modèle précédent puisque la coopérative d'habitation n'est pas propriétaire. L'édifice est prêté par son propriétaire à une coopérative d'habitation. L'objectif de ce genre de coopérative d'habitation est l'utilisation des édifices vacants qui sont en attentes de développement. La coopérative d'habitation vise donc à trouver du logement pour des personnes sans toit qui ne peuvent pas se payer un loyer décent, pendant une période relativement courte (entre 6 mois et 10 ans). En contrepartie, la coopérative d'habitation s'engage à réparer les édifices pour créer un milieu de vie décent pour ses membres⁴⁹. L'objectif des propriétaires d'édifices est d'empêcher la dégradation des propriétés. Il y a une possibilité pour les membres d'acquérir la propriété en l'achetant du propriétaire. Or, ce modèle de coopératives d'habitation n'offre pas de garantie aux membres sur la durée du prêt. La Coopérative d'habitation à court terme est donc une source d'insécurité pour ses membres.

Le *Brent Community Housing*⁵⁰ à Londres développe des coopératives d'habitation à court terme. Depuis sa fondation en 1975, cette organisation a permis de loger 1500 personnes sans domicile. Toutefois, la gestion des logements est confiée aux membres qui forment des coopératives d'habitation. La gestion de la propriété prêtée devient donc, à court terme, la responsabilité des membres de la coopérative d'habitation.

6. 7. Fonds foncier communautaire (Québec)⁵¹

⁴⁹ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES. *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

⁵⁰ BCH. *Site Internet de BCH*, [En ligne]. <http://www.bch.coop/about.htm> (Page consultée le 19 main 2009)

⁵¹ TERRAVIE. *Site Internet du Fonds foncier communautaire Terravie*, [En ligne]. <http://www.terravie.org/index.php> (Page consultée 10 juin 2009)

Au Québec, un fonds foncier communautaire nommé TerraVie situé à Saint-Sauveur-des-Monts dans la région des Laurentides existe depuis 2003. La mission de ce fonds est de protéger un environnement naturel remarquable en le soustrayant du marché. De plus, le fonds foncier communautaire a pour ambition d'offrir un mode de vie alternatif à ses membres. Le modèle privilégié par le fonds est l'écovillage.

La mission spécifique de l'écovillage qui formera le volet habitation du fonds foncier communautaire est de « [...] redonner une place plus équilibrée à l'Homme en harmonie avec son environnement dans un respect des écosystèmes présents »⁵². Par conséquent, un écovillage doit avoir un impact minimal sur l'environnement en adoptant les principes de l'autosuffisance (énergie renouvelable, agriculture biologique, recyclage, construction écologique, etc.). Le concept de développement durable est donc au cœur du développement présent et futur du fonds foncier communautaire TerraVie. Les coopératives d'habitation formeront la structure de base de l'écovillage. En fait, le modèle de coopérative d'habitation a été retenu naturellement à cause de sa capacité d'offrir des logements abordables, de qualité et autogérés démocratiquement.

Environ 25 % du territoire du fonds foncier communautaire sera consacré à la construction des coopératives d'habitation qui formeront l'écovillage. Or, le choix du modèle de coopérative d'habitation sera un problème rencontré par les initiateurs du projet TerraVie. En effet, la coopérative d'habitation à capitalisation sera rejetée, car les moyens financiers des futurs membres n'étaient pas uniformes. En effet, il était difficile pour certains membres de devenir propriétaire avec des revenus annuels inférieurs de 30 000 dollars. Un modèle hybride de propriétaires/occupants a aussi été rejeté pour ne pas créer deux classes sociales (propriétaire et locataires). Finalement, le modèle de coopérative d'habitation choisi est celui de la coopérative d'habitation superficielle.

⁵² TERRAVIE. *Site Internet du Fonds foncier communautaire Terravie*, [En ligne]. <http://www.terravie.org/index.php> (Page consultée 10 juin 2009)

Dans le modèle de coopérative d'habitation superficière, les membres sont propriétaire de leurs logements, alors que le terrain et les ressources naturelles demeurent la propriété de la coopérative d'habitation. Ainsi, une partie de la terre (25%) sera prêtée à deux coopératives sans but lucratif (d'habitation et de travail). Ces dernières doivent se conformer aux principes fondamentaux de la charte écologique de TerraVie en respectant l'environnement et en favorisant l'accessibilité financière des logements⁵³. Ce modèle a permis de regrouper 24 familles pour former la base de l'écovillage. Il est à noter que 70 % de ces familles sont à faibles revenus.

Récemment, Terravie a fait des démarches au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire pour que le fonds communautaire Terravie soit classé dans la catégorie « laboratoire rural ». Les laboratoires ruraux sont des « [...] expériences approfondies de développement dans des champs d'activité peu étudiés et représentant des voies d'avenir pour les collectivités rurales ». L'aide financière prend la forme d'une enveloppe annuelle pouvant atteindre 100 000 \$ pour la durée de chaque laboratoire.

Le modèle que nous présentons ici est pour le moment en cours de réalisation. Il est donc plus que probable que le projet de fonds foncier communautaire TerraVie subira des changements relativement importants jusqu'à sa réalisation complète. De plus, nous soulignons que l'information sur le fonds foncier communautaire TerraVie demeure limitée, car TerraVie n'a pas dépassé le stade de prototype même si le projet progresse rapidement.

6. 8. Les coopératives d'habitation autofinancée

⁵³ TERRAVIE. *Site Internet du Fonds foncier communautaire Terravie*, [En ligne]. <http://www.terravie.org/index.php> (Page consultée 10 juin 2009)

La coopérative d'habitation autofinancée⁵⁴ est originale puisqu'elle n'est pas financée à l'aide de fonds publics. Ce sont les membres qui, en achetant des parts sociales, financent la construction d'une coopérative d'habitation. Le mode de financement de ce type de coopérative d'habitation fait en sorte que le loyer ou les remboursements facturés aux membres tiennent compte des sommes investies dans la coopérative d'habitation. De ce fait, un individu qui a investi un capital important dans la coopérative d'habitation paiera un loyer ou une hypothèque faible par rapport au prix du marché⁵⁵.

Il est important de souligner que le mode de financement peut énormément varier d'une coopérative d'habitation autofinancée à l'autre. C'est pourquoi nous avons cru bon de faire la liste de modèles les plus couramment rencontrés au pays et à l'étranger.

6. 8. 1. Coopérative d'habitation locative à capitalisation (Canada, États-Unis, Europe)

Les caractéristiques principales de la coopérative locative à capitalisation^{56 57} sont que la coopérative d'habitation est propriétaire des logements. Les membres sont locataires tout comme dans la coopérative locative classique⁵⁸. L'originalité tient plus au fait que les membres doivent fournir un capital pour former la mise de fonds nécessaire pour réaliser le projet⁵⁹.

La coopérative d'habitation est responsable de trouver un remplaçant lorsque l'un de ses membres quitte son logement. De plus, la coopérative d'habitation doit racheter les parts du membre au prix coûtant ce qui sous-entend la création d'un fonds de

⁵⁴ Voir BOUCHARD, Marie, Vincent VAN SCHENDEL et Sylvie RONDOT. *Symposium sur le financement du logement communautaire*, T-01-2003, organisé à l'Université du Québec à Montréal par le CAP LOGEMENT communautaire de l'ARUC-ÉS, Montréal, 2003.

⁵⁶ POULIN, André, et Christian ROZYCKI. *Étude exploratoire de trois modèles de coopératives d'habitation à capitalisation*, Écoles des Hautes Études Commerciales, Montréal, 1991, p. 22.

⁵⁷ BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *Se loger autrement au Québec : Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, CAP-Habitat communautaire de l'ARUC en économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, 2007, p. 136.

⁵⁸ POULIN, André, et Christian ROZYCKI. *op. cit.*, p. 22.

⁵⁹ *Loc. cit.*

remboursement des parts pour être en mesure de gérer ce genre de situation. D'autres formes de rachat sont possibles comme celui proposant un rendement sur les investissements de départ⁶⁰.

Au Québec, la coopérative d'habitation locative à capitalisation fut déjà proposée lors d'un projet de réforme de l'ancienne *Loi sur les associations coopératives*⁶¹. L'objectif était de créer un modèle de coopérative hybride de coopérative à capitalisation individuelle et de condominiums coopératifs. Or, le projet de réforme fait beaucoup de mécontentement chez une partie de la population, en particulier dans le milieu des coopératives d'habitation. Finalement, la réforme est abandonnée vers la fin des années 1980⁶². Par conséquent, la coopérative d'habitation locative à capitalisation n'est pas un modèle représenté au Québec⁶³. Ce mode est applicable là où la loi sur le cadastre permet ce genre de coopérative d'habitation. Toutefois, ce modèle de coopérative d'habitation risque d'épuiser le parc locatif selon certains⁶⁴.

Un exemple de ce modèle est la coopérative à capitalisation *Moral Imperative*⁶⁵ (Edmonton) qui possède un immeuble de six logements. Cette coopérative d'habitation est composée de jeunes célibataires ayant un revenu inférieur à 25 000 dollars annuellement. Les logements sont chacun financés par les membres à la hauteur de 35 000 dollars pour une chambre et de 50 000 dollars pour deux chambres. En réalité, chacun des membres de la coopérative d'habitation finance 5 % du prix du logement. Le reste du prix du logement est financé grâce à une hypothèque contractée par le membre. Les parts coûtent 2000 \$ et sont remboursées lorsque l'un des membres quitte la coopérative d'habitation comme dans n'importe quelle coopérative. Pour ce qui est du coût mensuel pour le logement, il est d'environ 500 \$ (300 dollars pour l'hypothèque et

⁶⁰ GAUDREAU, Allan, et Marie BOUCHARD. *op. cit.*, p. 54.

⁶¹ Maintenant, il s'agit de la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., C-67.2

⁶² BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *op. cit.*, p. 33.

⁶³ *Ibid.*, p. 136.

⁶⁴ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *La coopérative à capitalisation Moral Imperative – Edmonton (Alberta)*, [En ligne].

http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/coca_005.cfm (Page consultée le 10 juin 2009)

⁶⁵ *Loc. cit.*

200 dollars en frais pour la coopérative d'habitation). Nous signalons que les frais de la coopérative d'habitation comprennent les impôts fonciers, les assurances, les installations communes, etc.

Cette coopérative d'habitation locative à capitalisation demeure abordable pour les jeunes ménages au revenu de moins de 20 000 \$. Néanmoins, le membre est libre de négocier le prix de vente, mais le choix des nouveaux membres est du ressort de la coopérative d'habitation ce qui limite l'accessibilité financière des futurs membres.

6. 8. 2. Coopérative d'habitation avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes⁶⁶

En participant financièrement à la coopérative d'habitation, cette dernière accorde au membre un droit d'occupation exclusif sur son unité d'habitation. Il ne s'agit pas d'un titre de propriété, mais d'un véhicule d'épargne ou de placement⁶⁷. Le mode de financement de ce type de coopérative d'habitation est le suivant : la coopérative d'habitation investit 25 % de la mise de fonds et le membre, 75 % (environ 10 % de cette somme immédiatement). L'originalité de ce modèle est que la coopérative d'habitation est responsable du financement des biens collectifs alors que le membre finance son logement. De la sorte, la responsabilité financière et morale est partagée entre les membres et la coopérative d'habitation⁶⁸.

En ce qui concerne le droit d'habitation, il est transférable. La coopérative d'habitation a cependant un droit de regard sur le nouveau candidat que le membre sortant doit trouver. Le partage de la capitalisation se déroule ainsi : le membre sortant récupère ses parts de qualification, sa mise de fonds sur les deux hypothèques et sa capitalisation ainsi que la plus-value de son droit d'occupation. Le nouveau membre paye le même montant pour les parts de qualification, contribue à une mise de fonds basée sur

⁶⁶ POULIN, André, et Christian ROZYCKI. *op. cit.*, p. 24-26.

⁶⁷ *Ibid.*, p. 24.

⁶⁸ *Ibid.*, p. 24-25.

la nouvelle valeur des actifs à usage individuel et collectif et rembourse les deux prêts (partie collective et individuelle) qui s'appliquent sur son droit d'occupation⁶⁹.

Finalement, dans ce modèle : « La coopérative ne récupérera la partie remboursée en capital de son prêt et ne touchera l'éventuelle plus value acquise par les actifs à caractère collectif et que lorsque les membres accepteront de les refinancer »⁷⁰.

6. 8. 3. La coopérative-épargne du programme Réunid (Québec)

Réunid^{71 72 73} est un fonds d'investissement québécois soutenu par la Ville de Québec, la FECHAQC, la SCHL, la SHQ et la Caisse d'économie Desjardins des travailleuses et travailleurs du Québec. Ce fonds offre un programme de coopérative-épargne (2001) qui s'adresse aux ménages incapables d'accéder à la propriété ou au logement social. Le fonds remplit deux objectifs : favoriser l'accès à la propriété tout en permettant aux ménages d'épargner en échange d'une mise de fonds entre 2000 à 3000 dollars⁷⁴. L'épargne est créée en transformant les surplus d'exploitation de la coopérative d'habitation en parts sociales privilégiées aux membres. L'épargne ainsi que le rachat des parts de qualifications par la coopérative d'habitation permettront de constituer la mise de fonds nécessaire pour qu'un ménage puisse accéder à la propriété⁷⁵. Dans ce modèle, la coopérative d'habitation est la propriétaire des logements.

L'âge de la retraite d'un membre, l'achat d'une propriété privée, l'invalidité d'un membre, le décès sont parmi les conditions de rachat des parts privilégiées par la

⁶⁹ POULIN, André, et Christian ROZYCKI. *op. cit.*, p. 26.

⁷⁰ *Loc. cit.*

⁷¹ GAUDREAU, Allan. *op. cit.*, p. 107-112.

⁷² GAUDREAU, Allan et Marie BOUCHARD. *op. cit.*, p. 55-57.

⁷³ BOUCHARD, Marie J., Gilles ROY et Danielle DUNN. *op. cit.*, p. 10-11.

⁷⁴ Informations provenant du dépliant de *Réunid : Ouvrir une porte sur la qualité de vie des gens d'ici* (non daté).

⁷⁵ GAUDREAU, Allan et Marie BOUCHARD. *Op. cit.*, p. 56.

coopérative-épargne⁷⁶. L'appartenance d'un individu à ce type de coopérative d'habitation est donc fixée dans le temps.

6. 8. 4. *Market-Rate Co-operatives* ou *Equity Co-op* (États-Unis)

Le modèle *market-rate co-operative* est caractérisé par la vente des parts dans la coopérative d'habitation au prix du marché de la vente originale. La coopérative d'habitation permet donc la revente de la part des membres. L'importance des sommes initiales à fournir font en sorte que ce modèle est moins répandu au Canada. Les institutions financières sont d'ailleurs peu enclines à financer ce projet, car les parts sont dures à vendre. De nos jours, ce modèle est concurrencé par les condominiums. Au Royaume-Uni, le *shared ownership co-op* (équivalent du *market rate co-operative*) est de moins en moins commun depuis les années 1980 à cause du *Right to Buy Act* qui encouragea l'achat des logements coopératifs par les citoyens occupants.

Au Canada anglais, cette coopérative d'habitation qui se nomme *equity co-op*⁷⁷ est financée par l'équité de ses membres. Néanmoins, ce modèle de coopérative d'habitation n'a rien à voir avec le modèle de coopérative équité québécois puisque la mission de ce genre de coopérative d'habitation n'est pas d'utiliser l'équité accumulée pour développer le parc des coopératives habitation comme nous l'avons expliqué précédemment. Le prix des parts est contrôlé par la coopérative d'habitation selon une formule en fonction du prix originel. La coopérative est formée démocratiquement autour d'un conseil d'administration et de plusieurs comités. En outre, des employés sont engagés pour entretenir la propriété de la coopérative d'habitation.

Financé grâce à l'équité et à l'hypothèque, chaque membre finance entre 10 % et 25 % de la valeur des parts de son unité et soutient une partie de l'hypothèque correspondant à une fraction de cette dernière. En Colombie-Britannique les coopératives

⁷⁶ RÉUNID, *La coopérative-épargne : Se loger en même temps - Une approche coopérative, pour des besoins modernes*, Québec, 2003, p. 3.

⁷⁷ Synthèse de DOYLE, Veronica. *Equity Co-operatives in British Columbia : Development and Operation*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1993, 21 p.

d'habitation équité rachètent les parts à un prix fixé par une formule. Les parts sont ensuite revendues à un nouveau membre par la coopérative d'habitation. Les membres ne peuvent pas revendre leurs parts. Cette coopérative d'habitation permet aux membres de payer un prix en bas du marché, car le prix de l'appartement est fixé selon le prix de la construction et non pas celui du marché.

Au Québec et en Alberta, les dispositions législatives ont permis au modèle de coopérative d'habitation *equity co-op* de se développer. En fait, chacun des membres de ce genre coopératif d'habitation fait un arrangement individuel avec son institution financière lorsqu'ils contractent son hypothèque. Les membres de la coopérative d'habitation ne sont donc pas responsables des dettes des autres lorsqu'un des membres n'est pas en mesure de payer son hypothèque⁷⁸.

Un modèle de *equity co-op* est présent en Colombie-Britannique. Le *Crescent Downs Housing Co-operatives*, fondé en 1991 à Vancouver, offre 70 appartements de deux chambres à ses membres. Le prix pour un appartement varie entre 107 000 et 113 000 \$. Les plus gros appartements sont vendus pour 130 000 \$. Le membre s'engage à payer 20 % du prix de l'appartement. Le prix peu élevé pour ce genre de logement vient du fait que les appartements ont un design relativement simple et que la vente de l'appartement se fait au prix payé par la coopérative d'habitation lors de la construction comme nous venons de le dire.

6. 8. 5. Coopérative d'habitation locative à capitalisation partagée⁷⁹ (Royaume-Uni)

Ce modèle de coopérative à capitalisation partagée : « [...] permet de verser un prix d'acquisition d'un logement au moment de l'achat et le paiement du solde sous forme de

⁷⁸ Résumé de SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Modalités d'occupation non traditionnelles*, Le point en recherche, 2007, p. 3.

⁷⁹ Résumé de DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, p. 17.

loyer versé au promoteur du projet »⁸⁰. Par la suite, le membre peut acquérir en partie ou en totalité la partie du logement entre les mains du promoteur. L'acheteur peut vendre n'importe quand sa part comme dans le cas d'un logement payé au complet. Ce modèle de coopérative est populaire au Royaume-Uni, en particulier chez les personnes âgées qui disposent d'un capital et chez les jeunes qui souhaitent jouir d'une hypothèque moins élevée.

6. 8. 6. Coopérative d'habitation à droit superficiaire

La coopérative d'habitation à droit superficiaire peut s'adresser à une pluralité de clientèles. Cependant, la majorité des projets de coopératives d'habitation à droit superficiaire s'adresse à la clientèle des personnes âgées qui disposent d'un capital après la vente de leur propriété individuelle.

La coopérative d'habitation à droit superficiaire possède un terrain qui est ouvert à la construction ou à l'achat de logements par les membres. Les membres sont donc propriétaires de leur logement alors que le terrain autour des logements est prêté aux résidents. Malgré tout, le membre propriétaire ne peut pas vendre son logement à un non-membre. L'acheteur doit avant tout signer une convention de droit superficiaire devant un notaire pour que le transfert de propriété soit effectif⁸¹.

Au Québec, la coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog⁸² (32 maisons jumelées) située à Magog est la première coopérative d'habitation à droit superficiaire. Elle a été fondée en 1998 par des personnes retraitées de la classe moyenne souhaitant vivre ensemble dans un milieu de vie sécuritaire. Pour ce faire, certaines ressources sont mises en commun sans toutefois restreindre la liberté de chacun des membres puisque chacun des membres est propriétaire de sa maison. La maison est vendable en tout temps par le propriétaire. Bien entendu, le mode de financement provient des capitaux investis par chacun des membres pour la construction de sa maison.

⁸⁰ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, p. 17.

⁸¹ Résumé de BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *op. cit.*, p. 137.

⁸² DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Société d'habitation du Québec, Québec, 2006, p. 37-38.

Le mode coopératif est utilisé pour partager les coûts liés à l'entretien des espaces communs. Les membres de la coopérative d'habitation ne sont responsables que de la gestion de la coopérative d'habitation en participant au conseil d'administration.

La coopérative d'habitation de Rosemère⁸³ est un autre exemple de coopérative à droit superficielle. Depuis 2004, la coopérative d'habitation (68 maisons et 42 appartements) permet aux membres de partager les coûts d'entretien des espaces communs. La responsabilité de l'entretien de la propriété est confiée aux propriétaires. Quant à l'entretien des immeubles, il est confié à un syndicat des copropriétaires pour ne pas surcharger le travail du conseil d'administration. Cette coopérative d'habitation s'adresse avant tout aux personnes retraitées de 50 ans et plus de la classe moyenne élevée.

6. 8. 7. Coopérative d'habitation à capitalisation individuelle des membres^{84 85 86}

Cette variante ressemble fortement au modèle précédent. Toutefois, la coopérative d'habitation est propriétaire de l'immeuble. L'objectif de ce type de coopératives d'habitation est d'offrir un logement à coût abordable à ses membres en échange d'un investissement de capital. Le capital est composé de parts sociales privilégiées. En fait, l'investissement du membre doit permettre d'accéder à du financement hypothécaire de la part d'une institution financière. Pour cette raison, l'investissement du membre doit être substantiellement élevé. De plus, comme nous l'avons dit, la coopérative d'habitation demeure propriétaire des immeubles. Conséquemment, les logements ne sont pas vendables sur le marché, car le membre ne possède que des parts de la coopérative d'habitation. Lorsqu'un membre quitte la coopérative d'habitation, cette dernière rachète les parts du membre et sélectionne un nouveau membre. Comme dans le cas de la

⁸³ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Société d'habitation du Québec, Québec, 2006, p. 37-38.

⁸⁴ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, p. 16.

⁸⁵ *Loc. cit.*, p. 35.

⁸⁶ BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *op. cit.*, p. 33.

coopérative d'habitation à droit superficiaire, ce modèle de coopérative s'adresse surtout aux personnes âgées dotées d'un capital⁸⁷.

⁸⁷ BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *op. cit.*, p. 136-137.

7. Tableau synthèse des différents modèles de coopératives d'habitation présentés

7. 1. Modèles couverts par les programmes gouvernementaux

Noms des modèles	Mission et clientèles	Financement	Capital social	Autres caractéristiques
Coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue	Offrir un logement abordable à ses membres Clientèle mixte ou spécifique (personnes âgées, jeunes familles, personnes seules, etc.) à faible revenu	Programmes gouvernementaux (conventions d'exploitations), hypothèque, parts sociales, loyer, parts privilégiées	Parts rachetables par la coopérative d'habitation au prix initial, prix identique pour tous les membres	Modèle le plus répandu au pays
Coopérative de solidarité d'habitation	Offrir un logement et des services abordables à ses membres Clientèle mixte ou spécifique (personnes âgées, jeunes familles, personnes seules, etc.) à moyen et à faible revenu	Programmes gouvernementaux (conventions d'exploitation), hypothèque, parts sociales, loyer, parts privilégiées	Parts rachetables par la coopérative au prix initial, variable en fonction du statut du membre, prix identique à l'intérieur de la même catégorie de membres	Nécessite deux catégories de membres, les ristournes sont attribuées au prorata des opérations de chaque utilisateur et en fonction du volume de travail de chacun des travailleurs

7. 2. Modèles « hors programme »

Noms des modèles	Missions et clientèles	Financement	Capital social	Autres caractéristiques
Coopérative d'habitation équité ou coopérative d'habitation avec refinancement hypothécaire	Favoriser l'équité en finançant les projets de coopératives d'habitation La clientèle est composée des coopératives d'habitation participantes	Chaque membre doit verser entre 10-15 % du prix du loyer dans un fonds, hypothèque, parts sociales, loyers	Parts rachetables par la coopérative d'habitation au prix originel, prix identique pour tous les membres	Ce modèle est identique à la coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue sauf en ce qui concerne l'équité
Community-Based Housing Association	Offrir du logement abordable à ses membres en réhabilitant un secteur d'une ville; familles à faible revenu, permettre d'accéder à la propriété	Programmes gouvernementaux, hypothèque, parts sociales, loyers	Parts rachetables par la coopérative, variable en fonction du statut du membre, identique à l'intérieur de la même catégorie de membres	C'est un OBNL qui est au service des coopératives d'un quartier; l'OBNL est responsable de certains services (programme de création d'emplois et de formations en construction, micro crédit pour les entreprises des membres)
Community Housing Co-op	Promotion du modèle coopératif, formation des membres, coordination du mouvement coopératif en habitation La clientèle est composée des coopératives d'habitation participantes	Cotisations des membres	Aucune	C'est un OBNL au Canada même si il s'agit d'un modèle de coopérative dans certains pays; association de coopératives d'habitation ou d'édifices à logements ; prête aux membres et aux coopératives pour démarrer de nouveaux projets dans certains cas
Modèles scandinaves	Offrir des logements abordables aux citoyens, élaboration de politiques en logement, construction de logements Clientèle mixte ou spécifique (personnes âgées, jeunes familles, personnes seules, etc.) à	Fonds gouvernementaux	-	Statut institutionnel spécial fondé sur un consensus social; participation des gouvernements

	faible et moyen revenu			
Leasing Co-operative (or zero-equity)	Offrir un logement abordable à ses membres Clientèle mixte ou spécifique (personnes âgées, jeunes familles, personnes seules, etc.) à faible revenu	Programmes gouvernementaux (convention d'exploitation), parts sociales, loyers; la coopérative n'accumule pas d'équité parce qu'elle n'est pas propriétaire, difficulté de contracter une hypothèque	Parts rachetables par la coopérative d'habitation au prix initial, prix identique pour tous les membres	La coopérative d'habitation est locataire du terrain ou d'un bâtiment; la coopérative a une option pour acheter la propriété en cas de mise en vente; semblable à l'emphytéose
Coopérative à court terme/Short Life Co-op	Donner un logement à des personnes sans toit pendant une période relativement courte; éviter la dégradation de propriétés Mixte à faible revenu	Programmes gouvernementaux (convention d'exploitation), hypothèque, parts sociales, loyers	Parts rachetables par la coopérative d'habitation au prix initial; identiques pour tous les membres	la coopérative n'est pas propriétaire; la coopérative est la seule à bénéficier de l'accroissement de la valeur du logement
Fonds foncier communautaire (Québec)	Conservation de l'environnement Mixte	À déterminer	À déterminer	À déterminer
Coopératives d'habitation autofinancées				
Coopérative d'habitation locative à capitalisation	Accéder à la propriété à un coût moindre que celui offert sur le marché Mixte, ménages à moyen revenu	Les membres doivent fournir un capital proportionnel à leur part de la mise de fonds nécessaire pour réaliser le projet	Les parts sont remboursées lorsque le membre quitte la coopérative	Les membres sont locataires; la coopérative est propriétaire
Coopérative d'habitation avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes	Offrir un véhicule d'épargne et un logement abordable Ménagers à moyen revenu	La coopérative d'habitation investit 25 % de la mise de fonds et le membre 75 %,	Parts de qualifications remboursées par la coopérative ainsi que la mise fonds sur les deux	Droit d'occupation exclusif du membre sur son unité d'habitation; la coopérative est responsable du financement des biens collectifs; le membre est

			hypothèques, la capitalisation la plus-value de son droit d'occupation	responsable du financement de son logement; le droit d'habitation est transférable
Coopérative-épargne du programme Réunid	Offrir un véhicule d'épargne aux ménages incapables d'accéder à la propriété ou au logement social Jeunes ménages à faible et moyen revenus	Mise de fonds entre 2000 à 3000 dollars, hypothèque, loyers, parts sociales	Parts de qualifications remboursées par la coopérative	La coopérative d'habitation est propriétaire des logements, L'appartenance d'un individu à ce type de coopérative d'habitation est donc fixée dans le temps
Market-Rate Co-operative ou Equity Co-op	Offrir des logements moins dispendieux que sur le marché; mixte de classe moyenne	Financée par l'équité de ses membres; chaque membre finance entre 10 % et 25 % de la valeur des parts de son unité et soutient une partie de l'hypothèque correspondante à une fraction de cette dernière; hypothèque, loyers, parts sociales	Vente des parts dans la coopérative d'habitation au prix courant ou selon une formule; la revente est permise ou pas,	Le prix de l'appartement est fixé selon le prix de la construction et non pas celui du marché
Coopérative d'habitation locative à capitalisation partagée	Accéder à la propriété à un coût inférieur au marché Personnes âgées dotées d'un capital Jeunes familles qui ne peuvent pas se payer une hypothèque normale	Capital investi par le membre, hypothèque, loyers, parts sociales	Parts de qualifications remboursées par la coopérative; le membre peut vendre son appartement à n'importe quel acteur	Le membre peut acquérir la partie du logement entre les mains du promoteur
Coopérative d'habitation à droit superficiaire	Offrir des logements abordables S'adresse à la clientèle des personnes âgées qui disposent d'un capital	Capital des membres, hypothèque, loyers, parts sociales	Parts de qualifications remboursées par la coopérative, le membre ne peut pas vendre sa propriété à un non-	La coopérative d'habitation à droit superficiaire possède un terrain; les membres sont propriétaires de leur logement qu'ils ont construit sur le terrain; le

			membre	membre doit signer une convention de droits superficiaires
Coopérative d'habitation à capitalisation individuelle des membres	Offrir un logement à coût abordable à ses membres en échange d'un investissement de capital Personnes âgées dotées d'un capital	Capital du membre, parts sociales privilégiées, hypothèque	La coopérative d'habitation rachète les parts du membre et sélectionne un nouveau membre	La coopérative d'habitation est propriétaire de l'immeuble

8. Variantes s'adressant à des clientèles particulières

Cette section s'intéresse aux coopératives d'habitation s'adressant à des clientèles particulières. Nous soulignons que ces coopératives d'habitation peuvent fonctionner selon les modèles que nous avons énumérés dans ce texte. Il est donc possible de les combiner avec plusieurs modèles. Les exemples cités sont utilisés pour illustrer concrètement ces types particuliers de coopératives d'habitation.

8. 1. Coopérative d'habitation pour personnes retraitées (Canada et États-Unis)

La mission de ce genre de coopérative d'habitation est d'offrir du logement aux personnes retraitées autonomes ou semi-autonomes. La coopérative d'habitation est parfois structurée en coopérative à capitalisation, car les personnes retraitées disposent souvent d'un capital issu de la vente d'une propriété individuelle. La coopérative pour personnes retraitées dispose d'installations et de logements conçus pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. De plus, elle est souvent située dans une agglomération urbaine pour permettre à ses membres d'être près des services. Dans certains cas, la coopérative d'habitation offre des services de soins à domicile afin de permettre aux occupants de jouir de leur logement le plus longtemps possible. Notons que plusieurs coopératives d'habitations réservent une portion des logements pour les personnes retraitées.

La coopérative d'habitation *Amberview Place*⁸⁸, située Colombie-Britannique, est une coopérative de 42 logements non subventionnés pour personnes âgées. Née en 1987, la coopérative d'habitation offre des logements d'une ou deux chambres à un prix en bas de celui du marché. Grâce à une entente entre la Ville de Vancouver et la coopérative d'habitation, le terrain est loué à la coopérative à 60 % de sa valeur sur le marché pendant

⁸⁸ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les coopératives à capitalisation : La coopérative d'habitation Amberview Place - District de West Vancouver (C.-B.)*, [En ligne]. http://www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/coca_006.cfm (Site Internet consultée le 2 juillet 2009)

60 ans. En contrepartie, le futur membre débourse 25 % de la valeur de son logement. Le coût des logements est donc très bas (entre 73 % et 83 %) du prix courant pour ces raisons. Comme dans n'importe quelle coopérative d'habitation, les membres participent à la gestion des affaires courantes de la coopérative.

8. 2. Coopérative d'habitation d'artistes (États-Unis, Québec)

Les coopératives d'artistes sont formées pour offrir du logement permanent et abordable aux artistes dans les quartiers centraux subissant l'embourgeoisement. L'objectif secondaire est de favoriser le développement artistique en offrant un logement près des lieux de productions artistiques qui sont souvent situés dans le centre-ville. La coopérative d'habitation permet aussi aux artistes d'échanger, de créer et de diffuser leur production artistique. Pour ce faire, la coopérative d'habitation possède des espaces de travail commun et une salle d'exposition dans certains cas. Aux États-Unis, il existe plusieurs coopératives d'habitation d'artistes dans les grandes villes. Plusieurs coopératives d'habitations pour artistes sont regroupées dans une association nommée *Artspace*⁸⁹.

Au Québec, la coopérative d'habitation d'artistes est moins commune puisque la première coopérative de ce genre est née à Montréal en 2002⁹⁰. Il s'agit de la coopérative *Lézarts* (33 unités). Ce projet de 3,3 millions de dollars a permis la réfection d'une ancienne usine en appartement-atelier pour artistes. L'édifice comprend aussi une salle de 1000 pi² pour les expositions organisées par les résidents. Le coût du logement et l'accès à un lieu de travail ne sont pas les seules motivations de ses membres. La volonté de vivre entre artistes a été aussi un élément déterminant. D'autres projets sont en cours de

⁸⁹ ART SPACE. *Site Internet de Art Space*, [En ligne]. <http://www.artspace.org/> (Page Internet consultée le 10 juin 2009)

⁹⁰ COOPÉRATIVE LEZARTS. *Coopérative Lézarts : Historique*, [En ligne]. <http://www.lezarts.coop/index2.php?lang=fr&heading=history&title=HISTORIQUE> (Page consultée le 11 juin 2009)

réalisation comme la coopérative d'habitation *Le chat des artistes*⁹¹ ou la coopérative d'habitation *Radar*⁹².

8. 3. Coopérative d'habitation pour étudiants (Canada, Europe et États-Unis)^{93 94}

Les coopératives d'habitation pour étudiants sont présentes sur les campus aux États-Unis ainsi qu'au Canada et dans certains pays d'Europe. La mission de ce type de coopératives d'habitation est d'offrir des logements plus abordables que les logements disponibles dans les résidences universitaires ou dans les immeubles privés. Dans la grande majorité des cas, chaque étudiant dispose d'une chambre individuelle et partage les cuisines, espaces communs et salles d'eau même si certaines coopératives pour étudiants offrent des studios ou des petits appartements avec une cuisine et une toilette individuelle. Étant donnée la nature même des études universitaires, il s'agit d'une solution de logement abordable et temporaire, limitée à la durée normale des études d'un étudiant. Plusieurs coopératives d'habitation pour étudiants sont regroupées dans le *North American Students of Co-operation* (NASCO), une association regroupant 49 coopératives (majoritairement des coopératives d'habitation pour étudiants) dans plusieurs grandes villes américaines et canadiennes⁹⁵.

Au Québec, la ville de Sherbrooke dispose d'une coopérative de solidarité d'habitation pour étudiants portant le nom de L'Estudiantine⁹⁶. Ouverte depuis 2006, la coopérative d'habitation est la résultante d'un partenariat entre l'université de Sherbrooke

⁹¹ LE CHAT DES ARTISTES. *Site Internet du Chat des artistes*, [En ligne]. <http://chatdesartistes.org/> (Page consultée le 13 juin 2009)

⁹² COOPÉRATIVE RADAR. *Site Internet de la coopérative Radar*, [En ligne]. http://www.coopradar.ca/le_projet.html (Page consultée le 16 juin 2009)

⁹³ NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING COOPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne]. <http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consultée le 3 juillet 2009)

⁹⁴ CIGUË. *Site Internet de CIGUË*, [En ligne]. <http://www.cigue.ch/> (Page consultée le 3 juillet 2009)

⁹⁵ NORTH AMERICAN STUDENTS OF COOPERATION. *2008 Annual Report*, <http://www.nasco.coop/node/25> (Page consultée le 15 juin 2009)

⁹⁶ COOPÉRATIVE L'ESTUDIANTINE. *Site Internet de la coopérative L'Estudiantine*, [En ligne] <http://www.estudiantine.qc.ca/> (Page consultée le 16 juin 2009)

Elle a pour mission de fournir aux étudiants de l'Université de Sherbrooke des logements de qualité (120) à l'extérieur du campus universitaire. Pour avoir accès à un logement, l'étudiant doit payer des parts sociales d'un montant de 200 \$. Ces parts sociales sont remboursables lorsque l'étudiant quitte la coopérative. De plus, l'étudiant doit s'impliquer dans la coopérative d'habitation en participant aux tâches quotidiennes associées à l'entretien des espaces communs et à la participation aux comités.

En plus d'être composé d'étudiants, le conseil d'administration de la coopérative d'habitation est composé de membres non résidants provenant de l'université, de la Ville et des associations étudiantes. Ces membres non résidents sont considérés comme des membres de soutien puisqu'ils participent à la gestion de la coopérative d'habitation en siégeant au conseil d'administration. L'objectif est de permettre une continuité dans la gestion de la coopérative d'habitation, car les étudiants n'y résident que pendant un laps de temps assez court. Le rôle du gestionnaire est aussi d'assister les étudiants lors de la gestion de la coopérative d'habitation. La coopérative d'habitation est donc solidaire puisqu'elle regroupe deux catégories de membres soit les membres occupant et les membres travailleurs. Pour conclure cette section, la coopérative d'habitation pour étudiant L'Estudiantine permet à ces derniers de disposer d'un logement abordable et d'avoir leur mot à dire au sujet de la gestion de leur logement ce qui n'est pas le cas dans les résidences étudiantes ou les immeubles à logement.

8. 4. Coopérative d'habitation écologique

Il ne s'agit pas tout à fait d'un type de coopératives d'habitation, mais plutôt de coopératives d'habitation guidées par une vision de protection de l'environnement. La protection de l'environnement est donc complémentaire à la dimension sociale de la coopérative d'habitation. En fait, la mission des membres d'une coopérative écologique est de réduire au maximum l'empreinte écologique du bâtiment et du fonctionnement de la coopérative sur l'environnement.

Diverses stratégies peuvent être utilisées tels que l'utilisation de matériaux recyclés ou peu polluants lors de la construction de la coopérative d'habitation ou bien lors des rénovations. L'implantation d'un toit vert qui permet de réduire la consommation d'énergie pendant l'été et l'hiver, le recyclage et l'utilisation de produits peu polluants sont aussi des objectifs visés⁹⁷. Certaines coopératives d'habitation proposent un système de recyclage de l'eau et de panneau solaire pour réduire la dépendance de la coopérative d'habitation aux sources d'énergies traditionnelles. Dans certains cas, un jardin est aménagé pour éviter d'acheter des produits transportés de l'étranger et disposer d'aliments 100 % biologiques. En mettant en place toutes ces mesures environnementales, les membres de la coopérative d'habitation peuvent payer un loyer moins élevé et disposer de services peu dispendieux.

Plusieurs projets de coopératives écologiques sont en développement. Une coopérative d'habitation écologique montréalaise nommée *Vert Nature*⁹⁸ propose à ses membres d'accéder à la propriété.⁹⁹ Le projet est présentement en construction; il devrait être complété en 2010. La future coopérative sera composée de jeunes familles, de professionnels, de travailleurs autonomes et de jeunes retraités. La mixité sociale est donc de mise. Le projet cherche à conjuguer la vie familiale et communautaire ainsi que les principes du développement durable en offrant des logements, des espaces de travail, des espaces pour les enfants, des espaces collectifs et des espaces extérieurs. Un toit vert sera construit pour minimiser l'impact de la coopérative d'habitation sur l'environnement.

8. 5. Coopérative d'habitation pour personnes seules (Canada)¹⁰⁰

⁹⁷ HUGH GARNER HOUSING CO-OPERATIVES. *What is a Green Roof?*, [En ligne] <http://www.hughgarnergreenroof.ca/> (Page consultée le 18 juin 2009)

⁹⁸ VERT NATURE. *Site Internet de Vert Nature*, [En ligne] <http://vertnature.org/> (Page consultée le 4 juin 2009)

⁹⁹ *Loc. cit.*

¹⁰⁰ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Mike Gidora Place : Ensemble résidentiel de la Victoria Cool Aid Society - Victoria (Colombie-Britannique)*, [En ligne]. http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/falamocogrlo/falamocogrlo_006.cfm (Page consultée le 28 mai 2009)

Ce type de coopérative d'habitation est pratiquement identique aux autres modèles de coopératives. La principale différence réside dans l'aménagement de l'espace des logements. En effet, les personnes seules ont des moyens financiers plus limités que les ménages. De ce fait, l'espace du logement doit être le plus petit possible pour économiser des coûts aux locataires. Par exemple, du rangement incorporé et des tables dépliantes sont disponibles pour maximiser l'espace disponible. La division des pièces et de l'espace est aussi envisagée pour créer l'impression que l'appartement est plus grand qu'en réalité. Dans certains cas, il s'agit de petits studios pour personnes seules disposant d'espaces partagés par tous les membres.

L'ensemble résidentiel Mike Giroda¹⁰¹ en Colombie-Britannique (45 unités), réalisé en partenariat public privé, répond à ce genre de préoccupations puisqu'il offre des appartements compacts de 250 pi² où l'utilisation de l'espace est maximisée. Cette coopérative d'habitation vise la clientèle des personnes seules à faible revenu vivant dans le centre-ville de Victoria. Les initiateurs de ce projet soutiennent que les appartements disponibles pour personnes seules sont rares à Victoria¹⁰². Le projet répond donc à deux objectifs : offrir un logement abordable aux personnes seules tout en répondant au problème de l'accessibilité à ce type de logement.

8. 6. Coopératives de maisons mobiles (États-Unis)

Le modèle de coopérative d'habitation s'adresse aux propriétaires d'une roulotte qui souhaitent s'unir pour administrer un parc de maisons mobiles. Les coûts et l'entretien des installations communes (piscines, parc, buanderie) sont donc gérés par l'ensemble des propriétaires présents sur le parc. La coopérative d'habitation s'engage à fournir un terrain et une entrée d'eau à ses membres. En échange, les membres s'engagent à payer

¹⁰¹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Mike Giroda Place : Ensemble résidentiel de la Victoria Cool Aid Society - Victoria (Colombie-Britannique)*, [En ligne]. http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/falamocogrlo/falamocogrlo_006.cfm (Page consultée le 28 mai 2009)

¹⁰²VICTORIA COOL AID SOCIETY. *Mike Giroda Place – A New Housing Solution “A Financial and Investment Analysis”* [En ligne] http://www.coolaid.org/index.php?option=com_content&task=view&id=20&Itemid=104 (Page consultée le 26 mai 2009)

les parts sociales, à respecter les décisions du conseil d'administration et à assister à l'assemblée générale annuelle¹⁰³. Ce modèle est de plus en plus populaire aux États-Unis (*mobile home parks*)¹⁰⁴.

8. 7. Coopérative d'habitation pour femmes (Afrique du Sud)¹⁰⁵

En Afrique du Sud, un regroupement de femmes a créé une coopérative d'habitation pour procurer du logement à ses membres. *Le Masisizane Women's Housing Co-operative* (1998) a permis de créer 300 logements pour des femmes ayant un revenu très peu élevé. Le mode de financement de ce modèle de coopératives d'habitation est constitué des épargnes des membres, des subventions d'une organisation (*Capacitation Programme to Support the People's Housing Process*), de bailleurs de fonds gouvernementaux et d'ONG. C'est donc une coopérative d'habitation autofinancée. En outre, la coopérative d'habitation stimule l'économie locale par la création d'emplois, la formation de main-d'œuvre qualifiée en construction et l'achat de matériaux de construction. L'infrastructure de l'habitation est confiée à un entrepreneur privé alors que le reste de la future maison est construit par le membre selon ses moyens et ses besoins. Au final, ce modèle de coopérative d'habitation est un *community-based housing co-operative* qui a l'originalité d'être initié par et pour un regroupement de femmes.

8. 8. Coopératives d'habitation pour personnes ayant des besoins spéciaux

Les coopératives d'habitation pour personnes ayant des besoins spéciaux peuvent être des coopératives d'habitation pour personnes âgées ou bien pour personnes handicapées physiquement. L'objectif est de permettre à ces clientèles de disposer d'un logement

¹⁰³ MAISONS MOBILES DU CHÂTEAU. *Contrat de membre*, Québec, 2003.

¹⁰⁴ NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING COOPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne]. <http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consultée le 3 juillet 2009)

¹⁰⁵ ICA HOUSING. *Emerging Co-operative Housing Models in South Africa*, [En ligne]. <http://www.ica.coop/al-housing/categories/Developing-Housing-Co%252doperatives/Housing-Cooperative-Development-in-South-Africa/> (Page consultée le 28 mai 2009)

décent qui n'est pas sous le contrôle direct de l'État ou d'une organisation privée à but lucratif. Les installations incluses dans les logements sont donc conçues pour répondre aux besoins de la clientèle ciblée par la coopérative d'habitation. Nous soulignons que les coopératives d'habitation classiques affectent souvent un certain nombre d'appartements pour ce type de clientèle¹⁰⁶.

Il est à noter que la construction de ce genre de coopératives d'habitation est dispendieuse, car les normes de construction ne répondent pas aux besoins des futurs occupants à mobilité réduite. La présence de plusieurs contributeurs est donc fondamentale pour que ce genre de projets puisse aboutir.

La coopérative d'habitation, Portes de l'espoir, offre des logements aux personnes à mobilité réduite depuis son inauguration en mai 2008. Cette coopérative d'habitation située à Longueuil tient compte des besoins particuliers de sa clientèle puisque chacun des 32 logements est adaptable. Notons que : « Malgré le fait que tous les locataires soient atteints d'un handicap physique qui les limite dans l'accomplissement de certains travaux, tous mettent la main à la roue dans la réalisation des tâches entourant l'immeuble et les gens qui y résident »¹⁰⁷. Les membres doivent donc prendre part aux tâches manuelles ou administratives de la coopérative d'habitation en tenant compte de leurs limites.

8. 9. *Communal Housing Co-operatives* (États-Unis, Canada)¹⁰⁸

Il s'agit d'une coopérative d'habitation où l'esprit communautaire est très fort. Les membres de ce type de coopératives d'habitation partagent leurs ressources dans un espace ouvert et libre. Les pièces sont donc à usage partagé. En outre, les achats de

¹⁰⁶ NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING COOPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne]. <http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consultée le 3 juillet 2009)

¹⁰⁷ COOP SUR GÉNÉREUX. *Site Internet de la coop sur Généreux*, [En ligne] <http://coopsurgenerieux.googlepages.com/fr> (Page consultée le 19 mai 2009)

¹⁰⁸ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES, *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

nourriture et la préparation des repas sont partagés par les membres de la coopérative d'habitation.

Au Québec, la *Coop sur Génereux* (Montréal) propose à ses résidents un mode de vie basé sur la commune. En plus du partage des repas, cette coopérative d'habitation s'est fixée comme objectif de vivre selon des préceptes écologiques. L'agriculture, le compostage, le recyclage des eaux usées, la récupération des aliments jetés et l'achat d'articles écologiques sont des moyens utilisés pour remplir cet objectif. En cela, cette coopérative d'habitation combine le mode de vie communautaire avec le modèle de coopérative écologique qui a été explicité antérieurement.

8. 10. Coopérative de construction ou *Building Co-operative* (Canada, États-Unis)

La coopérative de construction est mise sur pied par un groupe de citoyens désirant gérer collectivement la construction d'un parc d'habitations individuelles¹⁰⁹. Cette coopérative d'habitation permet à ses membres de réduire les coûts de construction grâce à des économies d'échelles importantes. La coopérative d'habitation est dissoute lorsque la construction des habitations est complétée.

Les membres de ce genre de coopératives d'habitation participent à toutes les étapes de la construction : sociale et organisationnelle (espaces verts, tracés des rues, pièces communautaires) et architecturale (plan des maisons, horaires de travail). Ainsi, chacun des éléments du projet est étudié par les membres de la coopérative. Ces derniers sont appuyés par les ressources professionnelles engagées par la coopérative d'habitation pour réaliser le projet¹¹⁰. Finalement, les membres de la coopérative participent à la

¹⁰⁹ BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES, *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

¹¹⁰ FONT, Guillermo. *Mutual Aid Housing Cooperatives In Uruguay : A City Built by Us All*, [En ligne]. <http://www.chasque.net/vecinet/english1.htm> (Page consultée le 22 juin 2009)

construction en donnant un certain nombre d'heures obligatoires par semaine¹¹¹. Le coût de la construction la coopérative d'habitation s'en trouve diminué.

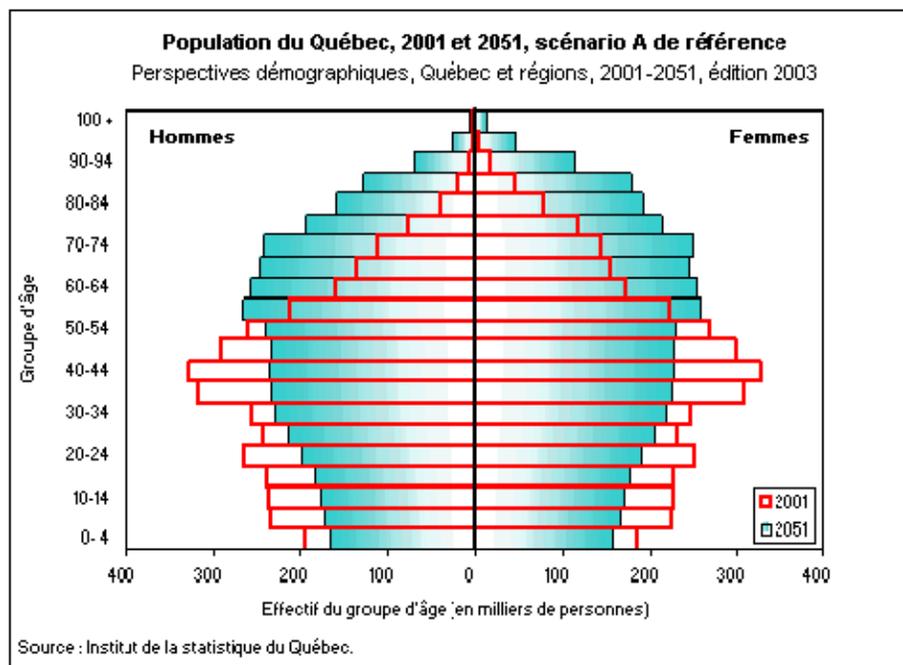
¹¹¹ FONT, Guillermo. *Mutual Aid Housing Cooperatives In Uruguay : A City Built by Us All*, [En ligne]. <http://www.chasque.net/vecinet/english1.htm> (Page consultée le 22 juin 2009)

9. Modèles « hors programme » proposés

9. 1. Coopérative d'habitation solidaire à capitalisation, locative, pour personnes retraitées

9. 1. 1. Contexte

Le scénario de référence de l'Institut de la Statistique du Québec est clair à ce sujet : le vieillissement de la population inversera la pyramide des âges puisque les personnes les plus jeunes seront minoritaires par rapport aux groupes des 60 ans et plus. Il est probable que la diminution de la part de la population active qui paie des impôts et l'augmentation des personnes retraitées limiteront la capacité financière du gouvernement, même si, pendant ce temps, le vieillissement de la population entraîne des besoins de plus en plus grands dans le secteur de la santé et des services sociaux.



112

¹¹² INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Perspective de la population*, [En ligne]. http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/pers2001-2051/pyramides_scenarios.htm (Page consultée le 12 juin 2009)

À la lumière de ces éléments, il existe actuellement au Québec une demande croissante pour de nouveaux modèles de coopératives d'habitation « hors programme » s'adressant aux personnes retraitées en quête d'accompagnement ou de soins légers. Notre modèle de coopérative d'habitation à capitalisation, locative et solidaire pour personnes retraitées tente justement de répondre à cette demande.

9. 1. 2. Caractéristiques du modèle de coopérative d'habitation

Tout d'abord, la coopérative d'habitation sera autofinancée. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le prix d'un logement dans une coopérative d'habitation à capitalisation est inférieur de 10 % à 25 % au prix d'un logement en copropriété, car les membres sont les promoteurs immobiliers¹¹³. Ils n'ont donc pas à payer les coûts associés aux honoraires et à la commission d'un promoteur privé. Dans ce modèle, la coopérative d'habitation est propriétaire des logements et assume les responsabilités morales.

Les futurs membres financeront la coopérative d'habitation en déposant leurs économies dans une réserve consolidée qui servira à rembourser l'hypothèque, payer l'ensemble des services offerts et entretenir la coopérative d'habitation. De plus, un capital social (entre 500 et 1000 dollars) sera payé par le membre résident pour symboliser son appartenance à la coopérative. Évidemment, les parts sociales et le capital investi seront remboursés lorsque le membre quitte la coopérative. Les sommes ainsi récoltées permettront aux membres de se payer un logement dans une résidence pour personne âgée ou dans un CHSLD lorsque la coopérative d'habitation ne sera plus apte à répondre à leurs besoins.

Les sommes à investir varieront en fonction de la qualité du bâtiment, du nombre d'appartements et du coût du terrain. Toutefois, nous croyons que le membre devrait

¹¹³ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les coopératives à capitalisation*, [En ligne]. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/index.cfm> (Page consultée le 2 juillet 2009)

investir entre 25 000 et 50 000 dollars dans la coopérative d'habitation. La somme des investissements individuels formera le capital pour construire la coopérative d'habitation. Le reste du capital nécessaire sera composé d'une hypothèque contractée dans une institution financière au nom de la coopérative d'habitation. Pour une coopérative d'habitation d'une centaine d'appartements, l'investissement total des membres variera entre 2,5 millions de dollars et 5 millions de dollars. Les sommes recueillies permettront de construire des logements petits, conçus pour faciliter les déplacements puisque les personnes âgées vivent souvent seules.

Le calcul de la plus value des investissements individuels doit permettre au membre de toucher un certain bénéfice afin que l'investissement dans la coopérative d'habitation soit une alternative attrayante à l'épargne pour les personnes retraitées. De plus, le prix du logement doit être équitable entre les membres présents et futurs de la coopérative d'habitation. Par exemple, si le coût du logement est inférieur à 20 % de la valeur marchande, la coopérative versera au membre sortant les sommes que ce dernier a payé pour le logement moins 20 % du coût du logement à la valeur marchande actuelle. Le membre touchera donc un prix supérieur à son investissement initial tout en permettant au loyer de demeurer abordable pour les nouveaux membres.

Ensuite, la coopérative d'habitation sera solidaire puisqu'elle offrira plusieurs services aux membres de la coopérative d'habitation. Dans un premier temps, la coopérative d'habitation disposera de personnel d'accompagnement. Ce modèle de résidence service¹¹⁴ permet aux membres âgés de bénéficier d'accompagnement dans leurs activités de tous les jours. Le personnel sera payé par la coopérative d'habitation ou fourni par un CLSC si un partenariat est établi entre la coopérative d'habitation et les services publics. De plus, les besoins étant différents pour chacun des membres, la coopérative d'habitation offrira plusieurs types de services comme l'entretien ménager et la préparation des repas.

¹¹⁴ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Société d'habitation du Québec, Québec, 2006, p. 15.

Ensuite, la coopérative offrira des services infirmiers en partenariat avec les services publics. L'intérêt d'avoir ce service au sein d'une coopérative d'habitation est que : « Ces milieux sont conçus de manière à permettre aux personnes âgées de vivre de manière autonome le plus longtemps possible, tout en leur assurant un niveau croissant de services et de soins médicaux, au fil de leur évolution ». La proximité des soins de santé permettra aux personnels infirmiers d'agir immédiatement lorsque l'état de santé d'un des membres d'un des résidents se dégradera rapidement. Finalement, en ce qui concerne les coopératives d'habitation de grandes tailles, plusieurs bâtiments reliés par des allées intérieures permettront aux membres d'atteindre les services rapidement et aux travailleurs de la santé d'accéder aux bénéficiaires en tout temps¹¹⁵.

Les locaux pour le service d'accompagnement et le service infirmier seront la propriété de la coopérative d'habitation. Toutefois, l'organisme public partenaire qui est responsable de la production des services de santé louera ou subventionnera un local au sein de la coopérative. Le loyer constituera une source de revenus supplémentaire pour la coopérative d'habitation. En bref, le volet prestation de services aux membres est identique à celui rencontré dans une coopérative d'habitation solidaire pour personnes âgées.

La présence de personnel infirmier du réseau public pourra être bénéfique pour le ministère de la Santé et des Services sociaux. Par exemple, l'implantation d'un CLSC dans la coopérative d'habitation permettra de soigner facilement plusieurs personnes âgées en perte d'autonomie puisque ces personnes seront regroupées dans un seul et même endroit. Par conséquent, le ministère de la Santé et des Services sociaux limitera les pertes de temps et les coûts associés au transport de son personnel en plus d'offrir un service de soin de proximité aux membres de la coopérative d'habitation et aux citoyens non membres qui résident dans le quartier.

¹¹⁵ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Société d'habitation du Québec, Québec, 2006, p. 15-16.

Comme dans n'importe quel modèle de coopérative, la coopérative d'habitation disposera d'un conseil d'administration. Toutefois dans une coopérative solidaire d'habitation, la composition du conseil d'administration est différente puisque les membres résidents et les membres travailleurs ont chacun leurs représentants. Ainsi, les intérêts de tous seront représentés démocratiquement. De surcroît, le mode démocratique favorisera la gestion collective de la coopérative d'habitation. L'intérêt du modèle coopératif pour les personnes âgées est donc manifeste puisque les personnes âgées auront un certain contrôle sur les coûts et la qualité des services¹¹⁶. Cela n'est pas tout le temps le cas dans une résidence pour personnes âgées administrée par une entreprise privée.

Afin d'assurer la gestion continue des dossiers, la coopérative d'habitation devra se doter d'un gestionnaire permanent qui veillera au volet administratif. L'objectif est de limiter les effets néfastes du vieillissement des membres sur la gestion des activités routinières de la coopérative d'habitation. En outre, le temps et la complexité du volet santé et accompagnement permettent de croire que la présence d'un gestionnaire sera fondamentale à bien des égards. Par conséquent, un pourcentage des membres devra avoir entre 55 ans et 65 ans pour disposer d'un bassin de personnes aptes à travailler dans les comités. Ces deux mesures devraient permettre à la coopérative d'habitation de fonctionner à long terme.

En plus du contrôle démocratique, la notion de solidarité¹¹⁷ est un élément central dans une coopérative d'habitation puisque les membres doivent partager un ensemble de valeurs basé sur la coopération. Ainsi, les membres doivent se soutenir en prenant en charge leurs conditions d'habitation. Le devoir de solidarité s'applique aussi à la coopérative, au personnel et aux non-membres. Concrètement, les membres d'une coopérative d'habitation doivent veiller les uns sur les autres et s'assurer que le bien

¹¹⁶ DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, p. 30.

¹¹⁷ CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. *La solidarité*, [En ligne]. <http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp?page=element&nIDElement=183> (Page consultée le 25 juin 2009)

commun de l'organisation soit privilégié en tout temps. Cela se traduit par un environnement stable et sécuritaire qui favorise le bien-être des personnes résidentes.

En dernier lieu, le modèle de coopérative d'habitation à capitalisation, locative et solidaire pour personnes retraitées est hybride puisqu'il fusionne deux types de coopératives d'habitation soit la coopérative d'habitation locative à capitalisation et la coopérative d'habitation de solidarité. La capacité de ce modèle de coopérative d'habitation d'offrir des services de santé et de logement permettra de répondre aux besoins futurs des personnes retraitées confrontées à des problèmes de santé. Combiné au fait que cette coopérative d'habitation s'adresse à un groupe en croissance démographique qui dispose d'un capital important, le modèle de coopérative d'habitation proposé offre des possibilités de croissance intéressantes pour le mouvement coopératif.

9. 1. 3. Intérêt de la clientèle visée

Nous pouvons affirmer que le groupe des 60 ans et plus exercera une influence importante sur le marché en général et sur le marché de l'habitation en particulier. Cette opinion est corroborée par Francine Dansereau et Gérard Baril¹¹⁸. Selon ces derniers, plusieurs experts québécois consultés dans le cadre de leurs recherches espèrent l'enrichissement du parc des coopératives d'habitation grâce à de nouveaux modèles qui répondraient aux besoins des retraités possédant un capital. De ce fait, le mouvement des coopératives d'habitation doit être sensible aux besoins de ce groupe en pleine expansion démographique.

La création de nouveaux modèles de coopératives d'habitation répondra aussi à d'autres préoccupations du groupe des 60 ans et plus. N'oublions pas que la santé est l'une des préoccupations majeures des Québécois¹¹⁹. Pour Allan Gaudreault et Marie

¹¹⁸ DANSEREAU, Francine, et Gérard BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, p. 38.

¹¹⁹ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Valeurs et tendances en habitation au Québec : Faits saillants*, Léger et Marketing, Québec, 2007, p. 5.

Bouchard¹²⁰, le vieillissement de la population et les problèmes de financement du secteur de la santé et des services sociaux favorisent de nouvelles formes de coopératives d'habitation pour les aînées. Ainsi, en donnant des services adaptés aux personnes âgées, la coopérative d'habitation permettra aux personnes retraitées de demeurer indépendantes plus longtemps¹²¹.

Pour conclure, la catégorie des *baby-boomers* disposera d'un fort capital composé des sommes liées à la vente de leurs propriétés individuelles et des économies (REER) de toute une vie. Cette catégorie qui se nomme « les sédentaires » habitera très probablement dans une résidence plus petite et adaptée aux incapacités physiques si leur condition physique se dégrade¹²².

¹²⁰ GAUDREAUULT, Allan, et Marie BOUCHARD. *op. cit.*, p. 55.

¹²¹ *Loc. cit.*

¹²² SHQ, *op. cit.*, p. 8.

9. 1. 4. Tableau récapitulatif du modèle de coopérative d'habitation proposé

Nom du modèle	Mission et clientèles	Financement	Capital social	Autres caractéristiques
Coopérative d'habitation solidaire à capitalisation, locative, pour personnes retraitées	Permettre aux personnes retraitées de vivre de manière autonome le plus longtemps possible, tout en leur assurant un niveau croissant de services et de soins médicaux, au fil de leur évolution. Personnes retraitées ayant un capital à investir	Les économies des résidents sont versées dans une réserve consolidée; le capital social à payer par les membres occupants; loyer payé par les professionnels de la santé ou subventions gouvernementales	Les parts sociales (entre 500 et 100 dollars) et le capital investi (entre 25 000 et 50 000 dollars) seront remboursés lorsque le membre quitte la coopérative	Service de santé et d'accompagnement pour les membres de la coopérative d'habitation; conseil d'administration représentant les membres résidents et les travailleurs; Les personnes retraitées auront un contrôle sur les coûts et la qualité des services

9. 2. Coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable

9. 2. 1. Contexte

Ces dernières années, la médiatisation des impacts négatifs provoqués par la détérioration environnementale a eu pour effet de sensibiliser la population du Québec à la nécessité de préserver l'environnement. De plus, des considérations morales et sociales sont largement soulevées par une tranche de la population. Cela se traduit par des exigences accrues envers les entreprises qui ne respectent pas les normes sociales et environnementales présentes dans la société.

L'idée de créer une coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable est née de la rencontre des valeurs environnementales et du désir d'épargner d'une partie de la population, en particulier les jeunes ménages. Cependant, quelques précisions sur le concept d'investissement socialement responsable sont nécessaires avant de se pencher sur ce modèle de coopérative.

9. 2. 2. Qu'est-ce que l'investissement socialement responsable?

Selon l'Association investissement responsable (AIR), l'investissement socialement responsable (ISR): « [...] consiste à concilier ses placements avec ses valeurs. Il englobe l'ensemble des processus de prise de décisions financières qui font partie d'une gestion prudente des placements, mais il inclut aussi la sélection et la gestion des investissements en fonction de préoccupations éthiques, morales, sociales ou environnementales »¹²³. Ainsi, le rendement financier d'une entreprise n'est pas le seul critère de sélection des fonds d'investissement socialement responsable.

¹²³ ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *L'investissement socialement responsable : Une définition*, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/DefinitionFrench.htm> (Page consultée le 16 juin 2009)

Des critères extrafinanciers sont à évaluer pour classer les entreprises et les gouvernements en fonction d'une éthique environnementale et sociale¹²⁴. Dans plusieurs pays, des agences de notation extrafinancière analysent la performance des entreprises selon la documentation corporative, les questionnaires envoyés aux dirigeants et les entrevues réalisées par ses employés. Les fonds socialement responsables utilisent les analyses des agences de notation pour investir dans les entreprises qui ont le meilleur bilan financier et éthique.

L'investissement socialement responsable se déploie en fonction de cinq axes¹²⁵¹²⁶. Le premier est fondé sur le filtrage positif. Ainsi, un fonds d'investissement se procure des actions et des obligations de compagnies et d'États performants sur le plan environnemental et social. Le second est fondé sur le filtrage négatif excluant les entreprises aux comportements moralement discutables (Ex. : entreprises en armement, industrie du tabac, travail des enfants). Ensuite, les fonds thématiques qui regroupent des entreprises axées sur le développement durable et le progrès social dans un secteur particulier (Ex. : énergie éolienne, recyclage). Le quatrième axe s'articule autour du militantisme des actionnaires. En effet, l'engagement actionnarial permet d'exiger l'amélioration du bilan social et environnemental via les institutions participatives de l'entreprise (conseil d'administration, assemblée des actionnaires) ou en sensibilisant les autres actionnaires de l'entreprise visée. Finalement, le dernier axe concerne les investissements dans des petites entreprises (microcrédits) pour aider économiquement et financièrement les communautés les moins favorisées. Un fonds éthique peut donc adopter un ou plusieurs de ces axes pour guider ses investissements. Il est important de souligner que ces axes ne sont pas mutuellement exclusifs.

¹²⁴ NOVOETHIC. *Finance : Repère ISR*, [En ligne]. <http://www.novethic.fr/novethic/investissement-responsable/developpement-durable/fonds-ethiques/> (Page consultée le 16 juin 2009)

¹²⁵ *Loc. cit.*

¹²⁶ ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *L'investissement socialement responsable : Une définition*, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/DefinitionFrench.htm> (Page consultée le 16 juin 2009)

Finalement, l'investissement socialement responsable propose des bénéfices sur l'investissement semblables à la majorité des fonds d'investissement classiques¹²⁷. En fait, dans certains cas, les fonds d'investissement socialement responsable ont eu un rendement supérieur à la moyenne du marché¹²⁸. Ce modèle de fonds d'investissement est donc avantageusement concurrentiel.

9. 2. 3. Caractéristiques du modèle de coopérative d'habitation

Le modèle de coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable est attrayant puisqu'il permet aux ménages d'épargner et de disposer d'un loyer à moindre coût. En investissant quelques milliers de dollars dans la coopérative, le membre disposera d'une mise de fonds qui permettra de réduire le prix initial de son loyer. L'argent du membre, transformé en parts sociales, serait investi dans un fonds d'investissement socialement responsable.

Le choix du fonds sera laissé à la discrétion de la coopérative, car plusieurs fonds éthiques sont dorénavant disponibles sur le marché national et international. Toutefois, la coopérative devra investir dans un fonds sous l'égide d'une grande institution financière. Par exemple, au Québec, Desjardins offre des fonds d'investissement socialement responsables comme le Fonds Desjardins Environnement ou le Fonds Desjardins Éthique équilibré canadien¹²⁹.

Pour démarrer une coopérative d'habitation, les membres coopératifs prêteront une partie du capital nécessaire pour construire ou acheter un immeuble. Le capital représentera la mise de fonds minimale pour que la coopérative d'habitation puisse

¹²⁷ ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. Quel genre de rendement l'investissement socialement responsable procure-t-il, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/PerformanceFrench.htm> (Page consultée le 16 juin 2009)

¹²⁸ *Loc. cit.*

¹²⁹ DESJARDINS. *L'investissement socialement responsable*, [En ligne]. http://www.desjardins.com/fr/a_propos/responsabilite/developpement-durable/agir/capsules-consommation/investissement.jsp (Page consultée le 18 juin 2009)

contracter une hypothèque d'une institution financière. La coopérative d'habitation devrait ainsi des sommes à une institution financière. En conséquence, la coopérative d'habitation est autofinancée par ses membres.

Le membre devra donc investir initialement quelques milliers de dollars (entre 2000 et 5000 dollars) en parts sociales qui serviront à payer l'hypothèque. Quant au loyer du membre, une fraction du loyer mensuel sera transformée en parts sociales. Le montant variera en fonction de la capacité d'épargner du membre. Ces parts seront regroupées et investies par la coopérative d'habitation dans un fonds d'investissement socialement responsable. En outre, la coopérative d'habitation se servira des économies sur son service de la dette financée par les membres pour les investir dans le fonds d'investissement socialement responsable. Les surplus créés par le rendement du fonds serviraient à accroître davantage les épargnes des membres dans la coopérative d'habitation. Lorsque le membre quittera la coopérative d'habitation, sa part sociale et son capital seront remboursés. Un rendement sur le capital sera fixé par une formule déterminée à l'avance. À titre d'exemple, nous avons élaboré deux scénarios donnant un ordre de grandeur du rendement des économies d'un membre dans un fonds ayant un rendement moyen de 4 % annuellement.

9. 2. 4. Scénario 1 - Rendement d'un investissement initial de 2000 \$ et d'un prélèvement mensuel de 25 \$ par mois pendant 5 ans à 4 % d'intérêts

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Investissement initial (\$)	2000	2000	2000	2000	2000
Prélèvements mensuels cumulatifs (\$)	300	600	900	1200	1500
Intérêts totaux cumulatifs (\$)	92	187,68	311, 19	451,63	609,70
Totaux annuels (\$)	2392	2787.68	3 211,11	3651,63	4109,69

9. 2. 5. Scénario 2 - Rendement d'un investissement initial de 5000 \$ et d'un prélèvement mensuel de 50 \$ par mois pendant 5 ans à 4 % d'intérêts

	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Investissement initial (\$)	5000	5000	5000	5000	5000
Prélèvements mensuels cumulatifs (\$)	600	1200	1800	2400	3000
Intérêts annuels cumulatifs (\$)	224	480,96	772,20	1099,09	1463,05
Totaux annuels (\$)	5824	6680,96	7572.2	8499.09	9463.05

Par la suite, un mécanisme de départ devra être fixé pour s'assurer que la coopérative d'habitation ne soit pas vidée de ses liquidités lors du départ simultané d'un grand nombre de membres. La solution sera de faire signer un contrat entre la coopérative d'habitation et le membre portant sur la durée de l'entente d'habitation-épargne. De ce fait, la coopérative d'habitation pourra fixer la durée des contrats afin que le nombre de membres quittant annuellement la coopérative d'habitation ne dépasse jamais 10 à 20 % du nombre total de membres. Par souci de flexibilité, plusieurs scénarios seront offerts à un futur membre pour que celui-ci dispose d'un contrat qui répond à ses besoins. Lorsqu'un membre quittera la coopérative d'habitation avant la date de fin de contrat, il devra payer une pénalité. Par exemple, le membre perdra les bénéfices de son placement même si toutes ses parts sociales et son capital sont remboursés. Finalement, un membre qui souhaite renouveler son contrat aura la possibilité de négocier la durée de son prochain contrat avec la coopérative d'habitation.

Le fonctionnement administratif de la coopérative d'habitation sera identique à celui rencontré dans les autres modèles de coopérative d'habitation. Un conseil d'administration formé des membres élus de la coopérative d'habitation appuyé par des comités de membres gèrera tous les aspects de la coopérative d'habitation. Fait frappant, un comité sera responsable du suivi de l'état des investissements. Il devra faire rapport de la situation au conseil d'administration tout en effectuant la liaison entre la coopérative d'habitation et l'institution financière.

9. 2. 6. Intérêt de la clientèle visée

L'intérêt de ce modèle de coopérative d'habitation repose sur deux éléments. Le premier est de permettre aux membres de la classe moyenne d'épargner tout en disposant d'un logement peu coûteux et confortable. Le second est d'offrir un mode d'épargne fondé sur des valeurs éthiques et morales. L'intérêt manifeste des Québécois pour les questions environnementales et sociales permet de croire que le modèle de coopérative a un fort pouvoir de mobilisations chez une tranche non négligeable de la population, en

particulier, les jeunes ménages qui se sentent interpellés par les valeurs sociales et environnementales.

Cette catégorie appelée « les mobiles » représente 14 % des ménages québécois¹³⁰. Ces derniers sont la plupart du temps insatisfaits de leur logement. Ils ont des revenus limités, mais ils économisent pour être en mesure d'accéder à la propriété, car ils croient que leur logement est une source de dépenses alors qu'une propriété est un investissement¹³¹. Le modèle de coopérative épargne pourrait donc permettre à ces ménages d'accéder plus rapidement à la propriété en respectant leurs valeurs¹³². En outre, la coopérative d'habitation dispose de logements abordables puisque le coût du loyer est la plupart du temps inférieur de 10 % à 15 % au loyer d'un appartement locatif privé. Le membre pourra donc économiser un somme d'argent tous les mois qui pourra être utilisée pour épargner dans le fonds d'investissement socialement responsable. La coopérative d'habitation a donc un avantage financier compétitif puisqu'elle permettra à ses membres, en particulier les jeunes ménages ayant des ressources financières limitées, d'augmenter leurs épargnes plus rapidement.

De plus, selon un sondage SOM commandé par Desjardins, 71 % des Québécois se disent intéressés par le concept de l'investissement socialement responsable et près de 60 % des répondants songeraient à investir une partie de leurs épargnes dans ce genre de concept¹³³. Ces chiffres suggèrent qu'une certaine demande existe pour des placements éthiques. Il serait donc intéressant d'inclure ce genre de considérations dans un modèle de coopérative d'habitation fondé sur l'épargne. Le modèle de coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable est justement une réponse à ce genre de préoccupations.

¹³⁰ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *op. cit.*, p. 5.

¹³¹ *Ibid.*, p. 5-6.

¹³² *Loc. cit.*

¹³³ DESJARDINS. *Communiqué de presse : Les Québécois perçoivent positivement l'investissement socialement responsable (ISR)*, [En ligne]. http://www.desjardins.com/fr/a_propos/salle_presse/la_une/communiqués/2009012202.jsp (Page consultée le 10 juin 2009)

Pour conclure, l'analyse des sommes investies dans des fonds d'investissement socialement responsable au Canada est révélatrice de l'engouement pour ce genre de placement. En effet, les sommes totales totalisent 609 milliards de dollars en 2008¹³⁴. Il s'agit d'une augmentation de 92 % depuis l'an 2000 puisque les investissements socialement responsables ne représentaient que 49 milliards de dollars à cette époque¹³⁵. C'est donc dire que l'investissement responsable intéresse une partie croissante de la population canadienne et québécoise.

¹³⁴ ASSOCIATION POUR L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *Revue 2008 de l'investissement socialement responsable au Canada : Une enquête sur l'investissement socialement responsable au Canada*, p. 6, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/documents/caRevue2008.pdf> (Page consultée le 2 juillet 2009)

¹³⁵ *Loc. cit.*

9. 2. 7. Tableau récapitulatif

Nom du modèle	Mission et clientèles	Financement	Capital social	Autres caractéristiques
Coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable	Offrir un logement abordable à ses membres; permettre aux membres d'épargner selon des principes éthiques Jeunes ménages à moyen revenu	Autofinancée par les membres ; hypothèque, parts sociales, loyer	L'investissement de 2 000 \$ à 5 000 \$ par le membre est transformé en parts sociales; les parts sociales sont rachetables par la coopérative d'habitation en fonction du rendement; une fraction du loyer est transformée en parts sociales; les parts sociales sont rachetées par la coopérative	Une fraction du loyer mensuel du membre sera transformée en parts sociales et investie par la coopérative dans un fonds d'investissement socialement responsable; La coopérative se servira des économies sur son service de la dette pour les investir dans le fonds d'investissement socialement responsable; Les surplus créés par le rendement du fonds seraient versés dans la mise de fonds initiale; La durée des contrats est fixée pour éviter que la coopérative d'habitation soit insolvable.

10. Conclusion

Ce rapport de recherche a permis de dresser la liste de la majorité des modèles de coopératives d'habitation présents à l'échelle internationale. Ainsi, quatorze modèles différents de coopératives d'habitation « hors programme » ont été recensés. La pluralité de modèles rencontrés caractérise bien la flexibilité du modèle d'habitation qu'est la coopérative d'habitation. Toutefois, nous mentionnons que ces modèles sont marginaux à l'intérieur du parc des coopératives d'habitation du Québec. N'oublions pas que les deux seuls modèles reconnus juridiquement au Québec sont la coopérative d'habitation locative, sans but lucratif, et à possession continue et la coopérative d'habitation solidarité. Ainsi, ces deux modèles sont privilégiés puisqu'ils peuvent disposer d'une source de financement gouvernementale. Conséquemment, il n'est pas étonnant de constater qu'ils forment la très grande majorité des coopératives d'habitation québécoises.

De plus, certains des modèles que nous avons recensés sont considérés comme des prototypes (coopérative-épargne Réunid, coopérative d'habitation équité, fonds communautaire TerraVie). C'est pourquoi il a été impossible de présenter des exemples réalisés de coopératives d'habitation développées à partir de ces modèles. Parmi, ces quatorze modèles de coopératives, nous avons regroupé les sept coopératives d'habitation à capitalisation dans une sous-catégorie. Nous avons aussi remarqué que les modèles de coopératives d'habitation à capitalisation sont très peu présente au Québec contrairement au reste du Canada.

Finalement, nous avons dressé une liste de différents modèles de coopératives d'habitation s'adressant à des clientèles particulières. Cette catégorie qui regroupe dix modèles comprend les coopératives d'habitation pour personnes retraitées, pour artistes, pour étudiants, etc. Sauf quelques exceptions comme la coopérative de construction, ces modèles de coopératives d'habitation peuvent être combinés avec les modèles de coopératives d'habitation énumérés dans la section sur les coopératives d'habitation couverts et non couverts par des programmes gouvernementaux. La coopérative

d'habitation pour artistes Lézarts qui combine le modèle de coopérative d'habitation locative à possession continue et le modèle de coopérative pour artiste est un exemple qui illustre ce constat.

Ensuite, ce recensement nous a permis de pousser notre réflexion sur les modèles de coopératives d'habitation qui pourront être implantés au Québec. D'ailleurs, la réponse à la problématique à l'origine de ce rapport de recherche est la suivante : il existe des modèles originaux de coopératives d'habitation à l'échelle internationale qui sont adaptés aux spécificités du Québec. Toutefois, le principal problème que nous avons rencontré est en lien avec le mode de financement gouvernemental exclusif aux coopératives d'habitations reconnues par la *Loi sur les coopératives*. Conséquemment, nous avons développé deux modèles « hors programme » financés par leurs membres.

Le premier modèle que nous avons retenu est celui de la coopérative d'habitation solidaire à capitalisation, locative, pour personnes retraitées. Ce modèle de coopérative d'habitation sera financé ainsi : un groupe de retraités versera l'économie de la vente de leur résidence individuelle pour établir une coopérative d'habitation. Les membres auront droit à un logement ayant plusieurs services de proximité. En effet, la coopérative fournira un volet soins de santé et accompagnement en partenariat avec une organisation publique de la santé. Les membres auront donc accès en tout temps et rapidement à des spécialistes en fonction de l'évolution de leur condition physique.

Ces prochaines décennies, la demande croissante pour des services de santé pour personnes retraitées en perte d'autonomie propulsée par la rareté des ressources financières investies par le gouvernement provincial et l'élargissement de la classe de retraité disposant d'un capital issu de la vente d'une propriété individuelle sont les deux facteurs qui favoriseront la demande pour le modèle de coopérative d'habitation solidaire à capitalisation, locative, pour personnes retraitées proposé. De plus, ce modèle offre une alternative de logement intéressante puisqu'elle permet aux personnes retraitées d'avoir un contrôle sur la qualité des logements et des services offerts.

Le second modèle est celui de la coopérative d'habitation épargne à investissement socialement responsable. Dans ce modèle de coopérative d'habitation, un membre épargne en confiant une somme d'argent à la coopérative d'habitation et une fraction du coût du loyer pour faire grossir le capital de ce dernier. La coopérative d'habitation remboursera son hypothèque grâce aux loyers des membres et à l'investissement initial du membre.

Ce modèle est intéressant pour les jeunes ménages à revenu modeste puisqu'il permet d'épargner tout en se logeant. Après la fin de contrat entre le membre et la coopérative d'habitation, le membre touchera ses économies et le rendement de ses économies dans le fonds d'investissement socialement responsable. Le montant récupéré pourra être utilisé par le jeune ménage pour acquérir une propriété privée.

Comme nous l'avons constaté, l'intérêt pour ce modèle est manifeste chez une partie des jeunes ménages. En effet, un loyer est considéré comme une dépense alors que pour certains, la propriété est un investissement. En permettant aux jeunes ménages d'épargner dans un fonds d'investissement responsable, ils pourront plus facilement et plus rapidement accéder à la propriété. De plus, le fonds d'investissement socialement responsable a une valeur ajoutée : ces fonds ont une valeur sociale et éthique qui les rend très attrayants pour une partie croissante des citoyens québécois. L'accroissement spectaculaire des sommes investies dans ce genre de fonds est d'ailleurs significatif.

Pour conclure ce rapport de recherche, nous croyons que les deux modèles présentés sont porteurs d'avenir pour le mouvement des coopératives d'habitation au Québec. Depuis les substantielles coupes budgétaires du gouvernement fédéral dans le budget alloué au développement de nouvelles coopératives d'habitation, le nombre de ces dernières augmente très lentement malgré la progression constante de la demande pour des logements abordables. Il est donc fondamental de développer des modèles alternatifs de coopératives d'habitation qui ont un potentiel de croissance attrayant. De ce fait, la mission du Fonds national d'innovation et de développement coopératif d'offrir de nouveaux modèles de coopératives d'habitation « hors programme » est prometteuse pour

l'avenir du mouvement des coopératives d'habitation, mais aussi pour les Québécoises et les Québécois qui se cherchent des logements adaptés à leurs besoins.

11. Bibliographie

11. 1. Documents

ANNANIASSEN, Erling. *Housing Policy in the Scandinavian countries: One Nordic model or different approaches?*, NOVA – Norwegian Social Research, Paper presented at the ENHR 2000 conference in Gävle, June 2000, 32 p.

BAUDOIN, Jean-Louis (dir.). *Code civil du Québec*, Wilson et Lafleur, Canada, 2001, 1680 p.

BERGERON, Richard. *Élément de faisabilité de la coopérative d'habitation-équité*, Université de Montréal, Faculté de l'Aménagement – Institut d'urbanisme, Montréal, 1996, 157 p.

BOUCHARD, Marie. *Le logement coopératif au Québec : Entre continuité et innovation*, Cahier R-01-2001, Université du Québec, Montréal, 2001, 23 p.

BOUCHARD, Marie J., Gilles ROY et Danielle DUNN. *Coopérative-Équité : Problématique, contraintes réglementaires et motivations des membres*, Centre de gestion des coopératives, École des Hautes Études Commerciales, Montréal, 1995, 131 p.

BOUCHARD, Marie J., et Marcellin HUDON (dir.). *Se loger autrement au Québec : Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, CAP-Habitat communautaire de l'ARUC en économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, 2007, 232 p.

BOUCHARD, Marie, Vincent VAN SCHENDEL et Sylvie RONDOT. *Symposium sur le financement du logement communautaire*, T-01-2003, organisé à l'Université du Québec à Montréal par le CAP LOGEMENT communautaire de l'ARUC-ÉS, Montréal, 2003, 38 p.

DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *Le logement des aînés au Québec : À la recherche de projets novateurs*, Rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec, Québec, 2005, 83 p.

DANSEREAU, Francine, et Gérald BARIL. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Société d'habitation du Québec, Québec, 2006, 86 p.

DOYLE, Veronica. *Equity Co-operatives in British Columbia : Development and Operation*, Société canadienne d'hypothèque et de logement, 1993, 21 p.

GAUDREAU, Allan. *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec*, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Québec, 2004, 138 p.

GAUDREAU, Allan, et Marie BOUCHARD. *Le financement du logement communautaire : Évolution et perspectives*, R-08-2002, Symposium sur le financement du logement communautaire et des travaux du Chantier d'activité partenariale (CAP) logement communautaire de l'ARUC-ÉS, Montréal, 2002, 78 p.

MAISONS MOBILES DU CHÂTEAU. *Contrat de membre*, Québec, 2003.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. *Les coopératives d'habitation au Québec*, Gouvernement du Québec, Québec, 2005, 64 p.

POULIN, André, et Christian ROZYCKI. *Étude exploratoire de trois modèles de coopératives d'habitation à capitalisation*, Écoles des Hautes Études Commerciales, Montréal, 1991, 122 p.

SYLVESTRE, Pierre, Ronald CHARBONNEAU, Éric MCDEVITT DAVID et Julie ROCHETTE. *La coopérative d'habitation et la loi*, Wilson et Lafleur, Montréal, 2000, p. 3-14. 314 p.

RÉUNID, *La coopérative-épargne : Se loger en même temps - Une approche coopérative, pour des besoins modernes*, Québec, 2003, 4 p.

RÉUNID. Ouvrir une porte sur la qualité de vie des gens d'ici, dépliant, (non daté).

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, *Valeurs et tendances en habitation au Québec : Faits saillants*, Léger et Marketing, Québec, 2007, 12 p.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Modalités d'occupation non traditionnelles*, Le point en recherche, 2007, 6 p.

11. 2. Ressources Internet

ART SPACE. *Site Internet de Art Space*, [En ligne]. <http://www.artspace.org/> (Page Internet consultée le 10 juin 2009)

ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *L'investissement socialement responsable : Une définition*, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/DefinitionFrench.htm> (Page consultée le 16 juin 2009)

ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *Quel genre de rendement l'investissement socialement responsable procure-t-il*, [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/PerformanceFrench.htm>

ASSOCIATION POUR L' INVESTISSEMENT RESPONSABLE. *Revue 2008 de l'investissement socialement responsable au Canada : Une enquête sur l'investissement socialement responsable au Canada*, 36 p. [En ligne]. <http://www.socialinvestment.ca/French/documents/caRevue2008.pdf> (Page consultée le 2 juillet 2009)

BCH. *Site Internet de BCH*, [En ligne]. <http://www.bch.coop/about.htm> (Page consultée le 19 mai 2009)

BC INSTITUTE FOR CO-OPERATIVES STUDIES. *Models of co-operatives housing*, [En ligne]. <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html> (Page consultée le 17 juin 2009)

CIGUË. *Site Internet de CIGUË*, [En ligne]. <http://www.cigue.ch/> (Page consultée le 3 juillet 2009)

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. *La solidarité*, [En ligne]. <http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp?page=element&nIDElement=183> (Page consultée le 25 juin 2009)

COOPÉRATIVE L'ESTUDIANTINE. *Site Internet de la coopérative L'Estudiantine*, [En ligne] <http://www.estudiantine.qc.ca/> (Page consultée le 16 juin 2009)

COOPÉRATIVE LEZARTS. *Coopérative Lézarts : Historique*, [En ligne]. <http://www.lezarts.coop/index2.php?lang=fr&heading=history&title=HISTORIQUE> (Page consultée le 11 juin 2009)

COOPÉRATIVE RADAR. *Site Internet de la coopérative Radar*, [En ligne]. http://www.coopradar.ca/le_projet.html (Page consultée le 16 juin 2009)

COOP SUR GÉNÉREUX. *Site Internet de la coop sur Généreux*, [En ligne] <http://coopsurgeneux.googlepages.com/fr> (Page consultée le 19 mai 2009)

DESJARDINS. *Communiqué de presse : Les Québécois perçoivent positivement l'investissement socialement responsable (ISR)*, [En ligne]. http://www.desjardins.com/fr/a_propos/salle_presse/la_une/communiques/2009012202.jsp (Page consultée le 10 juin 2009)

DESJARDINS. *L'investissement socialement responsable*, [En ligne]. http://www.desjardins.com/fr/a_propos/responsabilite/developpement-durable/agir/capsules-consommation/investissement.jsp (Page consultée le 18 juin 2009)

ÉDIFIS. *Site Internet d'ÉDIFIS*, [En ligne]. <http://www.edifis.ca/accueil.html> (Page consultée le 8 juin 2009)

FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA. *Viellir sur place - pratiques exemplaires : La coopérative de Solidarité La Seigneurie de Vaudreuil : Un chez-soi bien inspiré*, 5 p., [En ligne]. http://www.fhcc.coop/fra/pages2007/about_2_5.asp (Page consultée le 15 mai 2009)

FONT, Guillermo. *Mutual Aid Housing Cooperatives In Uruguay : A City Built by Us All*, [En ligne]. <http://www.chasque.net/vecinet/english1.htm> (Page consultée le 22 juin 2009)

HUGH GARNER HOUSING CO-OPERATIVES. *What is a Green Roof?*, [En ligne] <http://www.hughgarnergreenroof.ca/> (Page consultée le 18 juin 2009)

ICA HOUSING. *Emerging Co-operative Housing Models in South Africa*, [En ligne]. <http://www.ica.coop/al-housing/categories/Developing-Housing-Co%252doperatives/Housing-Cooperative-Development-in-South-Africa/> (Page consultée le 28 mai 2009)

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Perspective de la population*, [En ligne]. http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/pers2001-2051/pyramides_scenarios.htm (Page consultée le 12 juin 2009)

LANGLOIS, Geneviève. *La Coop de solidarité en soins et services de Saint-Camille et son impact sur la cohésion sociale*, Centre de recherche sur les innovations sociales, 2004, 69 p., [En ligne]. <https://depot.erudit.org/id/001256dd> (Page consultée le 20 mai 2009)

LE CHAT DES ARTISTES. *Site Internet du Chat des artistes*, [En ligne]. <http://chatdesartistes.org/> (Page consultée le 13 juin 2009)

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. *Répertoire des coopératives*, [En ligne]. http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=1921&no_cache=1 (Page consultée le 3 juin 2009)

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. *Les coopératives de solidarité au Québec*, Québec, [En ligne]. [http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=335&no_cache=1&tx_ttnews\[currentCatUId\]=75&tx_ttnews\[tt_news\]=1187&tx_ttnews\[backPid\]=151&cHash=c2e5e6d414](http://www.mdeie.gouv.qc.ca/index.php?id=335&no_cache=1&tx_ttnews[currentCatUId]=75&tx_ttnews[tt_news]=1187&tx_ttnews[backPid]=151&cHash=c2e5e6d414) (Page consultée le 22 mai 2009)

NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING COOPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne].
<http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consultée le 3 juillet 2009)

NATIONAL COOPERATIVE HOUSING FEDERATION OF INDIA. *Prototype Interactive Public Questions & Answers*, [En ligne].
http://www.nchfindia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=204&Itemid=282 (Page consultée le 2 juin 2008)

NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING CO-OPERATIVES. *Housing Cooperative comparisons and definitions*, [En ligne].
<http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=48> (Page consulté le 19 juin 2009)

NATIONAL ASSOCIATION OF HOUSING CO-OPERATIVES. *Buying Into a Housing Co-op*, [En ligne].
<http://www.coophousing.org/DisplayPage.aspx?id=90&bMenu=76&bItem=90> (Page consultée le 14 mai 2009)

NORTH AMERICAN STUDENTS OF COOPERATION. *2008 Annual Report*, [En ligne]. <http://www.nasco.coop/node/25> (Page consultée le 15 juin 2009)

NOVOETHIC. *Finance : Repère ISR*, [En ligne].
<http://www.novethic.fr/novethic/investissement-responsable/developpement-durable/fonds-ethiques/> (Page consultée le 16 juin 2009)

NSWFHA. *Site Internet du NSWFHA*, [En ligne].
http://www.communityhousing.org.au/A1_about_NSWFHA.html (Page consultée le 26 juin 2009)

QUINT DEVELOPMENT CORPORATION. *Site Internet du Quint development corporation*, [En ligne]. <http://www.quintsaskatoon.ca/aboutquint.html> (Page consultée le 22 juin 2009)

ROLLIN, Joanie, et Valérie VINCENT (avec la coll. De D. Harrison). *Acteurs et processus d'innovation sociale au Québec*, Université du Québec à Montréal, Québec, 2007, p. 39-40, [En ligne]. <http://www.uquebec.ca/ptc/rqis/node/53> (Page consultée le 26 mai 2009)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les coopératives à capitalisation*, [En ligne]. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/index.cfm> (Page consultée le 2 juillet 2009)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *La coopérative à capitalisation Moral Imperative – Edmonton (Alberta)*, [En ligne].

http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/coca_005.cfm (Page consultée le 10 juin 2009)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les coopératives à capitalisation : La coopérative d'habitation Ambleview Place - District de West Vancouver (C.-B.)*, [En ligne]

http://www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/coca/coca_006.cfm (Site Internet consultée le 2 juillet 2009)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Mike Gidora Place : Ensemble résidentiel de la Victoria Cool Aid Society - Victoria (Colombie-Britannique)*, [En ligne].

http://www.schl.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/urcodh/falamocogrlo/falamocogrlo_006.cfm (Page consultée le 28 mai 2009)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT, *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Québec, Société canadienne d'hypothèque et de logement*, 2009, 39 p. [En ligne]. https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=fr&z_category=0/0000000059

(Page consultée le 23 juin 2009)

VERT NATURE. *Site Internet de Vert Nature*, [En ligne]. <http://vertnature.org/> (Page consultée le 4 juin 2009)

VICTORIA COOL AID SOCIETY. *Mike Gidora Place – A New Housing Solution “A Financial and Investment Analysis”* [En ligne].

http://www.coolaid.org/index.php?option=com_content&task=view&id=20&Itemid=104 (Page consultée le 26 mai 2009)