

FAQ // COOPÉRATIVES D'HABITATIONS ÉTUDIANTE



EST-CE QUE LES COOPÉRATIVES D'HABITATIONS SONT DES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES TRADITIONNELLES?

Pas du tout! Mise à part qu'elles soient dédiées à la population étudiante, il est évident que les réponses aux questions suivantes démontreront que les coopératives d'habitations sont fondamentalement différentes des résidences universitaires traditionnelles sous plusieurs angles.

OÙ SERA LOCALISÉE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION?

La localisation spécifique **est encore à déterminer**, mais des informations collectées dans le cadre du sondage PHARE, une étude de marché effectuée l'an passé concernant les conditions de vie de la population étudiante montréalaise, permettent une forte compréhension des quartiers où vit la population étudiante de Concordia. En gardant cela en tête, la localisation sera probablement dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal près d'une station de métro de la ligne verte.

COMBIEN COÛTERA LE LOYER?

Notre cible est un loyer qui se situe entre 425\$ et 450\$ par chambre par mois, ou un loyer à **80% de la médiane du marché**.

Cette cible représente une chambre de taille moyenne dans un appartement de 4 à 6 chambres. Jusqu'à maintenant, la plupart des appartements ont 4 chambres. Chaque appartement inclura des espaces communs spacieux et semi-meublés, tandis qu'il y aura aussi des espaces collectifs partagés pour toutes les personnes membres de la coopérative (incluant une salle de lavage).

EST-CE QUE LE LOYER RESTERA ABORDABLE À LONG TERME?

Le premier facteur pour garder des loyers abordables réside dans la structure coopérative qui implique un certain degré d'**auto-gestion**. Ceci implique des coûts moindres reliés à la gestion (les locataires choisissent habituellement eux-mêmes leurs colocataires), à l'entretien (les membres sont responsables de leur propre espace) et aux salaires du personnel (pas d'agent ou d'agente de sécurité ou de réceptionniste). La coopérative peut choisir d'ajouter des services, mais cela pourrait se traduire par une hausse des loyers.

Un autre facteur d'importance dans le loyer est la localisation et l'architecture. **En construisant près d'une station de métro plutôt que près du centre-ville**, les terrains sont beaucoup moins chers. De plus, la construction d'un nouvel édifice de moyenne densité permet une meilleure efficacité architecturale adaptée à la collocation et minimise la perte d'espaces, donc réduit les coûts.

Finalement, il est important de garder en tête que ce projet est à but non-lucratif dans lequel les loyers sont calculés au prix coûtant. Puisque l'augmentation de loyer sera limitée à l'inflation (estimée à 1,5% annuellement à long terme), la coopérative deviendra de moins en moins chère avec le temps en comparaison avec le marché traditionnel (à but lucratif).

QUELS SERONT LES SERVICES (INTERNET, CHAUFFAGE, EAU CHAUDE ET HYDRO)?

La connexion internet ne sera pas incluse dans le loyer, mais il sera **possible pour la coopérative de négocier un rabais collectif** avec un fournisseur pour avoir accès à de meilleurs prix si désiré par les membres. Par exemple, la coopérative d'habitation étudiante de Sherbrooke bénéficie actuellement de tarifs avantageux grâce à leur abonnement de groupe pour l'internet.

L'eau chaude et l'hydro ne seront pas inclus dans le loyer, mais chaque appartement aura son **propre chauffe-eau et thermostat pour éviter le gaspillage**.

Le **coût du chauffage sera probablement substantiellement plus bas** que dans la plupart des appartements puisque **l'édifice sera neuf et plus efficace énergétiquement**. La plupart des appartements à Montréal ont été construits avant 1960 alors vous pouvez vous imaginer la différence de vivre dans un édifice construit en 2016.

QUELLE SERA LA DURÉE DU BAIL?

Les baux seront d'une durée de 12 mois. Cette durée permet d'une part de construire une communauté à l'année longue et de réduire les coûts de gestion. Autrement, la coopérative aurait à opérer un hôtel ou une auberge durant les mois d'été, ce qui est coûteux et contre la mission des coopératives d'habitations.

SERA-T-IL POSSIBLE DE SOUS-LOUER SA CHAMBRE?

Absolument!

En autant que la loi est respectée, un ou une **membre de la coopérative peut sous-louer sa chambre** (par exemple dans le cas d'un voyage d'études ou pour des vacances d'été). Au besoin, la coopérative sera en mesure de gérer et faciliter collectivement le processus de sous-location.

Y AURA-T-IL UN PLAN DE REPAS?

Puisque ceci est une communauté auto-gérée, **il n'y a pas de plan de repas**.

Cependant, si désiré, il y aura des opportunités pour la coopérative de faciliter les achats collectifs de nourriture en vrac, d'installer des infrastructures d'agriculture urbaine dans la cour ou de collaborer avec les organisations communautaires qui travaillent sur des projets reliés à la nourriture à moindre coût pour tous et toutes. La coopérative pourrait aussi être un point de chute pour des paniers de produits agricoles locaux.

EST-CE QUE LA COOPÉRATIVE SERA ACCESSIBLE POUR LES CHAISES ROULANTES?

Pour respecter les principes de l'accessibilité universelle, **tous les espaces collectifs de la coopérative seront accessibles pour les chaises roulantes tout comme les appartements au niveau du sol.**

Malheureusement, il ne sera pas possible au niveau budgétaire d'avoir un ascenseur qui rendrait les autres étages accessibles. Dans cette optique, les membres déclarant avoir une préférence quant à l'accessibilité auront priorité dans les appartements au niveau du sol.

QU'EST-CE QUI SE PASSE LORSQU'UN TUYAU BRISE OU LORSQU'IL Y A UNE INFESTATION DE PUCES DE LIT?

Il y aura un **fond de réserve**, provenant d'une partie des loyers mensuels, qui sera mis de côté dans le cas de réparations majeures. La coopérative peut agir comme un «bon propriétaire» puisqu'à chaque année il y aura suffisamment de budget pour agir rapidement en réponse à des problèmes avec l'édifice.

Dans le cas d'un bris de tuyau ou d'autres accidents, l'assurance de l'édifice couvrira les dépenses inattendues et cela ne coûtera presque rien à la coopérative.

Pour les infestations de puces de lit et d'autres petits accidents, la coopérative aura un budget annuel alloué pour payer du personnel exterminateur ou technicien.

OÙ SERA-T-IL POSSIBLE DE STATIONNER SA VOITURE?

Tout comme bien d'autres appartements en location à Montréal, il y aura du stationnement dans la rue près de la coopérative.

Tout dépendant de la localisation finale du projet, il est possible que les stationnements de certains quartiers requièrent des vignettes. Dans tous les cas, **la proximité à une station de métro et l'accessibilité à vélo restent des priorités dans le choix de la localisation** pour que les membres n'aient idéalement pas besoin de voiture.

QUI SERONT LES PROPRIÉTAIRES DE LA COOPÉRATIVE?

L'entité même de la coopérative est la propriété de ses membres, c'est-à-dire les locataires, qui se gèrent et s'organisent eux-mêmes et elles-mêmes. De cette manière, la gestion quotidienne est administrée par la coopérative qui décide de l'embauche du personnel, de la sélection des nouveaux membres, de l'utilisation des espaces collectifs, etc. **Les membres sont donc leurs propres propriétaires.**

L'objectif derrière la création de coopératives d'habitations est d'étendre l'accessibilité aux logements abordables. Éventuellement, cela signifierait la création de plusieurs coopératives en favorisant des réseaux de partage de ressources et le développement d'actifs afin d'amplifier la capacité de construction pour permettre à de nouveaux logements abordables de voir le jour.

QUI SIÉGERA SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMENT CES PERSONNES SERONT-ELLES SÉLECTIONNÉES?

La structure légale planifiée pour la coopérative est appelée «coopérative de solidarité» (comme le café Hive), et sera composée d'un **conseil de neuf personnes directrices dont des membres locataires et des membres de soutien**. Ce modèle s'inspire du succès de la coopérative d'habitation étudiante de Sherbrooke.

La **majorité des membres du conseil seront bien sûr des membres locataires**. Les membres de la coopérative seront invité(e)s durant l'assemblée générale annuelle à élire six membres qui siégeront sur le conseil.

Il y aura aussi des membres de soutien, qui représentent généralement des organismes choisis pour supporter la coopérative (par exemple, CSU pourrait occuper un de ces trois sièges). **Les membres de support sont minoritaires sur le comité**, avec trois sièges au total. Ces membres de soutien, sans avoir de pouvoir significatif, jouent un rôle important lié à la mémoire institutionnelle face au roulement des locataires qui peut représenter un problème considérant la nature plus transitoire des étudiants et étudiantes universitaires.

MEMBRES LOCATAIRES 6



MEMBRES DE SUPPORT 3

QUI SERONT LES PREMIÈRES PERSONNES LOCATAIRES À VIVRE DANS LA COOPÉRATIVE ET COMMENT SERONT-ELLES SÉLECTIONNÉES?

Les membres de CSU, **c'est-à-dire enregistré(e)s comme étudiant ou étudiante au premier cycle à Concordia**, auront l'exclusivité sur l'inscription de la coopérative.

À cet effet, un comité provisoire sera formé pour recruter la première cohorte de membres. Ces membres sont généralement choisi(e)s par un processus d'entrevues.

La sélection des membres de la première cohorte se fera uniquement lorsque la localisation de la coopérative sera définitive.

QUI SERA EN CHARGE DE L'ENTRETIEN QUOTIDIEN DE LA COOPÉRATIVE?

Pour s'inscrire dans les valeurs d'autogestion de la coopérative, les locataires seront en charge (collectivement) de l'entretien de leur propre appartement.

Puisqu'il risque de ne pas y avoir de corridor ou de cage escalier intérieure, les uniques espaces collectifs à entretenir dans la coopérative seront la grande cour extérieure et la salle commune intérieure. Il est présentement prévu dans le budget de la coopérative qu'une chambre soit fournie gratuitement à un ou une membre responsable de l'entretien régulier de ces espaces collectifs (par exemple, le pelletage de neige durant l'hiver).

La coopérative a un budget pour l'embauche de personnel administratif responsable de la collecte des loyers, de la comptabilité, de la location des appartements libres, de la gestion des assurances de la coopérative et de l'embauche de la main-d'oeuvre spécialisée pour les réparations et certains entretiens spécifiques (par exemple la ventilation, l'extermination, etc.).

EXISTE-T-IL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION ÉTUDIANTE AILLEURS?

Absolument!

Dans plusieurs pays, comme au Canada, aux États-Unis, en Suisse, en Norvège et en Allemagne, les associations étudiantes et les coopératives jouent un rôle important dans l'offre de logements abordables pour la population étudiante. Il existe des douzaines de coopératives d'habitation étudiante en Amérique du Nord, dont la plupart sont membres de l'organisation NASCO (North American Students of Co-Operation) basée aux États-Unis.

Il existe présentement deux coopératives d'habitation étudiante au Québec: une à Sherbrooke et une à Trois-Rivières.

QUELLES SERONT LES RETOMBÉES POUR LA POPULATION ÉTUDIANTE DE CONCORDIA?

La coopérative d'habitation étudiante engendrera plusieurs bénéfices pour la communauté de Concordia.

D'abord, l'inscription à la coopérative sera exclusive aux étudiants et étudiantes enregistré(e)s au premier cycle à Concordia et membres de CSU. La coopérative sera localisée dans un quartier où plusieurs étudiants et étudiantes de Concordia vivent déjà. La localisation sera déterminée par les résultats de l'étude de marché réalisée l'an passé.

De plus, en démontrant les alternatives de logement dans un marché locatif sous forte pression à Montréal, la population étudiante de Concordia aura l'opportunité d'être innovatrice en présentant des solutions pratiques qui répondent directement à la nécessité de logement abordable, sécuritaire et de qualité.

Par le biais d'une priorisation des espaces de vie collectifs et des espaces communs qui sont adaptables à la créativité de la population étudiante, **vous décidez de la manière de vivre en comme locataire dans un environnement favorisant le développement de soi!** Pour la plupart d'entre nous, ceci peut représenter la première expérience de vie en indépendance, alors pourquoi ne pas la rendre stimulante et enrichissante?

Ce projet représente un important pas vers un potentiel développement de coopérative d'habitation étudiante à plus large échelle à Montréal, qui pourra bénéficier à la population étudiante universitaire pour la décennie à venir!

QUELLES SONT LES OPPORTUNITÉS D'APPRENTISSAGE QUE PEUT REPRÉSENTER LA VIE EN COOPÉRATIVE?

Les coopératives d'habitation offrent une opportunité unique pour **apprendre sur l'autogestion en communauté.**

Par exemple, la cour extérieure peut facilement être utilisée pour de l'agriculture urbaine, du compost et d'autres activités. L'espace collectif sera doté d'une bonne isolation et pourra donc accueillir des concerts et des conférences.

Le développement de la coopérative représente une opportunité d'apprentissage en soi puisque le projet est dirigé par des étudiants et offre plusieurs opportunités de stages et de collaborations. Les espaces résultants de la concrétisation de ce projet seront spécifiquement adaptés à l'échelle de l'individu et des projets collectifs, tant internes qu'externes à la vie académique.

QUEL SERA L'IMPACT DE LA COOPÉRATIVE SUR LA GENTRIFICATION?

Considérant que les secteurs à haute concentration d'étudiants et d'étudiantes (c'est-à-dire des ghettos étudiants) exercent une pression énorme sur l'augmentation des loyers et de la valeur foncière, **la construction d'une coopérative d'habitation étudiante permanente en retrait du marché locatif traditionnel aura comme effet de se dégager du phénomène de gentrification et d'atténuer ses conséquences.**

Les projets de logements communautaires à but non-lucratif (comme les coopératives d'habitation étudiante), qui ont une augmentation des prix des loyers égales ou moindres que le taux d'inflation, sont des instruments contrant la gentrification en maintenant de manière permanente le logement abordable hors des spéculations.