

Profils d'un mouvement : LES COOPÉRATIVES D'HABITATION dans le monde





Profils d'un mouvement : Les coopératives d'habitation dans le monde

Avril 2012



ACI Habitation est une organisation sectorielle faisant partie de l'Alliance coopérative internationale. Elle a été fondée dans le but de promouvoir le développement de coopératives d'habitation dans tous les pays, et notamment dans les pays en développement, comme moyen de contribuer économiquement et socialement au règlement du problème que représente la fourniture de logements. Notre mission consiste à unir, à représenter et à servir le mouvement international des coopératives d'habitation et mutuelles d'habitation axées sur l'autoassistance.

ACI Habitation compte des membres dans 30 pays.

www.icahousing.coop



CECODHAS Housing Europe est la Fédération européenne du logement public, coopératif et social, un réseau de fédérations nationales et régionales réunissant 45 membres dans 19 États membres de l'Union européenne, ainsi qu'en Norvège et en Suisse. Ensemble, nos membres représentent environ 12 % des logements existants en Union européenne.

Parmi nos membres, nous comptons près de 35 000 coopératives d'habitation dont la taille et le nombre de membres individuels varient considérablement, représentant un total d'environ 10,5 millions de logements et 11 millions de coopérateurs.

www.housingeurope.eu

LES COOPÉRATIVES, DES ENTREPRISES POUR UN MONDE MEILLEUR



Publié par CECODHAS Housing Europe et ACI Habitation

Avril 2012

Recherche et coordination : Sylvie Moreau, conseillère, ACI Habitation, en collaboration avec Alice Pittini, coordonnatrice de la recherche à CECODHAS Housing Europe

Révision de la version anglaise : Jane Cameron, James Thorogood et Dominic Wood

Conception : Maciej Szkopanski

Traduction et révision linguistique : Services linguistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Liste des personnes ayant contribué à cet ouvrage :

Allemagne :	Christian Lieberknecht et Klaus Schrader, Organisation fédérale des compagnies immobilières et de logement allemandes (GdW)
Autriche :	Herbert Ludl et Eva Bauer, Fédération autrichienne des associations de logement à profit limité – Association de vérification (GBV)
Belgique :	Daniel Remacle, Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (FESOCOLAB), Hubert Lyben, Société flamande du logement social (VMSW) et Luc Laurent, Fonds du logement wallon (FLW)
Canada :	Nicholas Gazzard, Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)
Égypte :	Mohamed El Mesiry, Fédération de l'habitation coopérative (FCH)
Espagne :	Teresa Rodriguez-Barbero Simal, Confédération espagnole des coopératives d'habitation (CONCOVI)
Estonie :	Anu Sarnet, Union estonienne des associations de coopératives de logement (EKYL)
États-Unis d'Amérique :	Roger Wilcox et le comité des publications de la National Association of Housing Co-operatives (NAHC)
France :	Vincent Lourier, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (FNESC-HLM)
Hongrie :	Tamas Farkas, Association hongroise des coopératives d'habitation et syndicats de copropriétaires (LOSZ)
Inde :	Dr M.L. Khurana, Fédération nationale des coopératives d'habitation (NCHF)
Irlande :	Niall O'Keeffe et Dermot Sellars, Association nationale des sociétés coopératives de logement (NABCO)
Italie :	Stefano Pasqualini (AGCI), Antonio Perruzza (FEDERABITAZIONE) et Livio Pilot (Legacoop Abitanti)
Norvège :	Thor Eek et Terje Halvorsen, Fédération des coopératives d'habitation de Norvège (NBBL)
Pakistan :	Muhammad Sharif Bhajji, Union des sociétés coopératives d'habitation de Karachi
Pologne :	Jerzy Jankowski, Tamasz Jordeczka et Adam Piechowski, Syndicat des auditeurs de coopératives d'habitation (ZRSMRP)
Portugal :	Guilherme Vilaverde et Ana Mateus, Fédération nationale des coopératives d'habitation (FENACHE)
République tchèque :	Vit Vanicek, Dusan Cechvala et Martin Hanak, Union des coopératives de logement tchèques et moraves (SCMBD)
Royaume-Uni :	David Rodgers, CDS Co-operatives
Suède :	Anders Lago et Linn Matic, Association des sociétés d'épargne et de construction des locataires (HSB) et Marten Lilja, Organisation de logement coopératif Riksbyggen
Suisse :	Stephan Schwitter, Association suisse pour l'habitat (ASH)
Turquie :	Mehmet Akso et Serpil Aydogus, TURKKENT

Introduction	7
Allemagne	10
Autriche	13
Belgique	16
Canada	20
Égypte	24
Espagne	29
Estonie	34
États-Unis d'Amérique	38
France	46
Hongrie	52
Inde	56
Irlande	61
Italie	66
Norvège	72
Pakistan	76
Pologne	82
Portugal	88
République tchèque	93
Royaume-Uni	98
Suède	106
Suisse	110
Turquie	114
Conclusion	119



Chers lecteurs,

L'année 2012 est une année prometteuse et importante pour le mouvement coopératif international. Déclarée Année internationale des coopératives par les Nations Unies (www.2012.coop), l'année 2012 nous donne une occasion unique de montrer au grand public, à nos membres et à nos employés les avantages des coopératives en tant qu'entreprises commerciales qui connaissent beaucoup de succès, qui sont socialement responsables et qui se soucient des gens et de la planète. Nous voulons montrer que dans le monde entier, les coopératives, qui sont des entreprises commerciales démocratiques centrées sur les gens, connaissent énormément de succès.

Bien que les coopératives d'habitation soient très répandues et qu'elles aient un impact sur la qualité de vie de millions de personnes, nous sommes un segment du secteur de l'habitation qui demeure relativement peu connu. Ce rapport conjoint représente un premier effort en vue de présenter l'historique et les réalités actuelles des coopératives d'habitation dans le monde entier et de remplir notre principale fonction, qui est de faire connaître plus efficacement le travail de nos membres.

Une coopérative d'habitation est une coopérative de consommateurs appartenant sur une base mutualiste à ses membres, qui se conforme à la Déclaration sur l'identité coopérative de l'Alliance coopérative internationale (ACI) et qui fonctionne en conformité avec les principes et valeurs coopératifs de l'ACI. Il existe différents modèles de coopératives d'habitation dans différents pays, mais ce qui distingue ces coopératives des autres fournisseurs de logements, c'est que leurs membres en sont conjointement propriétaires et en assurent démocratiquement le contrôle, selon le principe « une personne, un vote ». Ces caractéristiques ont clairement des conséquences sur la façon dont elles fonctionnent comparativement à d'autres acteurs sur le marché de l'habitation. Les coopératives ne sont pas avantageuses seulement pour leurs membres; elles servent aussi l'intérêt public plus vaste.

Le mouvement de l'habitation coopérative existe depuis longtemps. Les premières coopératives d'habitation autonomes ont vu le jour au milieu du 19^e siècle, alors que Viktor Aimé Huber a entrepris la construction de plusieurs logements à Berlin. De nombreuses coopératives qui ont plus de cent ans existent encore aujourd'hui et on en trouve de plus en plus en Europe et ailleurs au monde.

Dans certains pays, les coopératives d'habitation ont été et demeurent aujourd'hui un segment important du marché de l'habitation. Par exemple, les coopératives d'habitation gèrent plus de 2,5 millions de logements en Pologne, soit environ 20 % du parc total de logements du pays. Leur pourcentage du parc de logements s'établit à 17 % en République tchèque et en Suède et à 15 % en Norvège. Dans bien d'autres pays, comme le Canada et le Royaume-Uni, le secteur de l'habitation coopérative est relativement petit, mais il démontre les avantages que procure le contrôle des logements et des quartiers par leurs membres résidents. En moyenne, 10 % des Européens vivent dans des coopératives d'habitation. Ils montrent que la vie dans une coopérative d'habitation procure de nombreux avantages sur les plans économique, social et écologique.

Souvent, les coopératives d'habitation arrivent à fournir des logements à des coûts inférieurs aux prix de logements semblables sur le marché libre. Ceci s'explique du fait que le principal objectif des coopératives d'habitation est de fournir des logements abordables et de bonne qualité dans l'intérêt de leurs membres, et non pas de maximiser les bénéfices pour les promoteurs ou les actionnaires. En plus, les propriétés immobilières appartenant à des coopératives d'habitation ou à des associations sont moins susceptibles de faire l'objet de spéculation et représentent un investissement à long terme, ce qui aide à maintenir les loyers et les prix des logements en coopérative à des niveaux relativement bas. Par conséquent, le logement coopératif est important pour maintenir la diversité et l'équilibre sur les marchés de l'habitation et il contribue à la stabilité des prix et à l'abordabilité des logements.



La communauté que forme une coopérative d'habitation offre aussi divers avantages sur le plan social. Les membres des coopératives d'habitation apprécient le fait qu'il est plus facile de trouver des solutions aux problèmes liés à l'entretien de leurs immeubles et à l'utilisation des espaces communs. En outre, ils sont plus susceptibles de bien s'entendre avec leurs voisins et de s'engager dans les initiatives du quartier parce qu'ils sont certains d'avoir longtemps une place dans ce quartier. Ceci peut contribuer de façon importante à la cohésion sociale et à la durabilité de la communauté.

Le développement durable est un but que les coopératives et associations de logement ont à cœur. Dans certains pays de l'Europe centrale et de l'Est où l'état du parc de logements exige d'importants travaux de rénovation, les coopératives d'habitation se sont fermement engagées à réduire les émissions de gaz à effet de serre en augmentant l'efficacité énergétique de leurs immeubles. En outre, en novembre dernier, les membres de l'Alliance coopérative internationale ont appuyé une résolution présentée à leur assemblée générale par ACI Habitation, l'organisation mondiale du secteur des coopératives d'habitation, demandant à toutes les coopératives de n'utiliser que du bois et d'autres produits forestiers provenant de sources certifiées durables et d'adopter des lignes de conduite et pratiques en matière d'approvisionnement qui honorent le principe de la durabilité en gestion forestière.

Aujourd'hui, les coopératives d'habitation ainsi que d'autres fournisseurs de logements font face à de nombreux défis, comme la nécessité de s'adapter à une demande croissante de logements abordables et aux changements sociodémographiques, d'améliorer la durabilité du parc de logements et la qualité environnementale des quartiers et de composer avec les conditions défavorables sur les marchés financiers et de l'habitation.

Nous croyons qu'il est particulièrement important aujourd'hui, au moment où le monde entier est aux prises avec une crise économique et financière, de se concentrer sur les forces de notre secteur tout en innovant et en explorant de nouveaux moyens de continuer d'offrir des solutions abordables et durables afin de répondre aux besoins de logement des citoyens de l'Europe et du reste du monde.

Nous espérons que ce rapport sur le travail de nos coopératives d'habitation membres vous plaira.



David Rodgers

Président

ACI Habitation



Vit Vanicek

Président

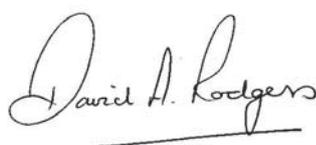
CECODHAS Housing Europe



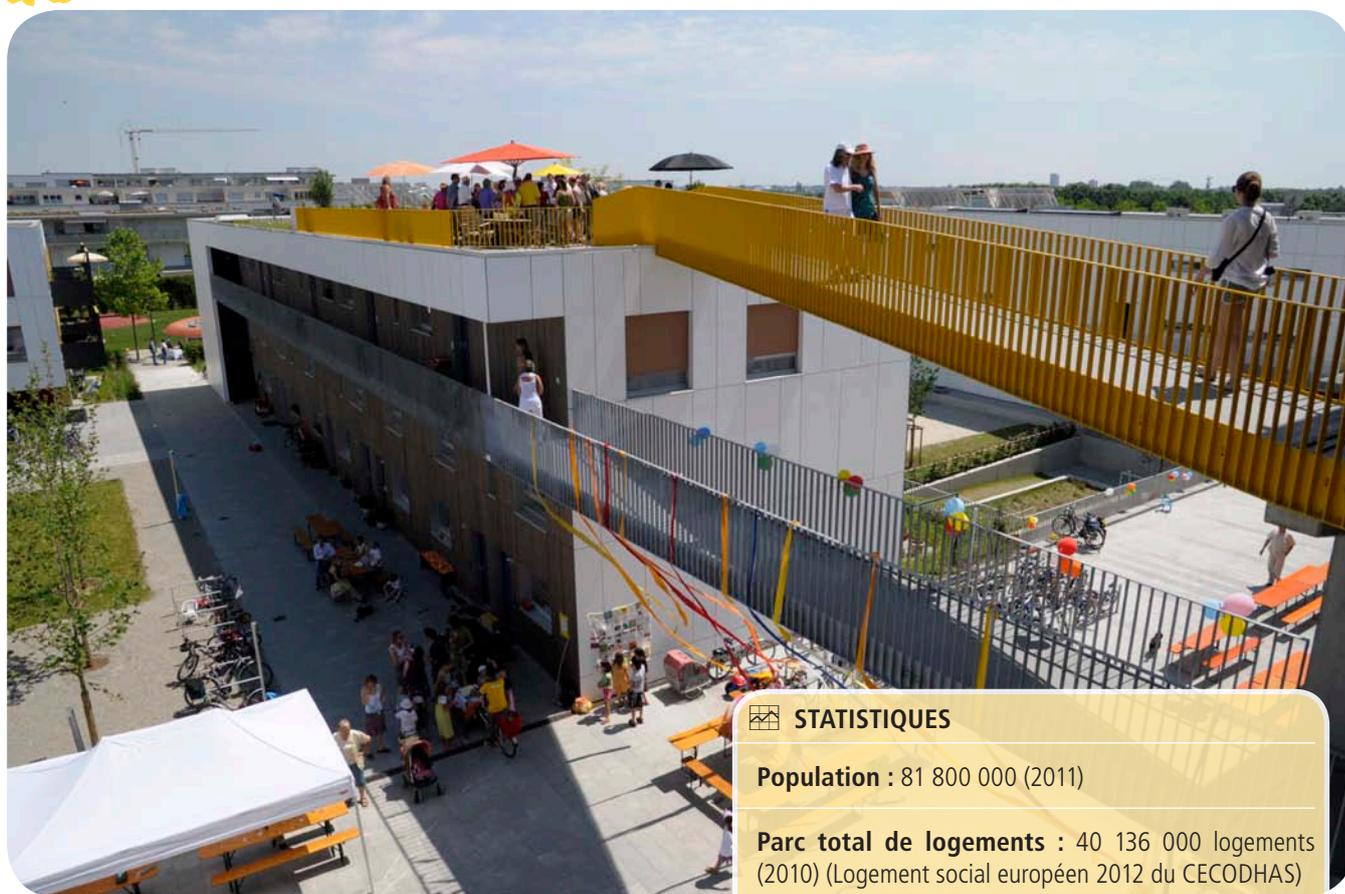
Luciano Caffini

Président

Volet coopératif de CECODHAS Housing Europe



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN ALLEMAGNE



Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, Munich, Projekt „wagnis 3 Messestadt München-Riem“, Source: Hermann Wittekopf

Historique

C'est sous l'influence des exemples britanniques que les premières coopératives d'habitation ont vu le jour en Allemagne au 19^e siècle. La première coopérative d'accession à la propriété a été fondée en 1862 à Hambourg et la première coopérative d'habitation locative, en 1885 à Hanovre. En 1889, l'adoption de la loi sur les coopératives, qui limitait les responsabilités des membres, a été un point décisif dans le développement du logement coopératif.

La plus grande partie du développement des coopératives d'habitation a eu lieu après la Deuxième Guerre mondiale, alors que l'Allemagne, comme tous les pays d'Europe, faisait face à une grave pénurie de logements. Cinquante-huit pour cent des logements du portefeuille actuel des coopératives d'habitation dans l'ouest de l'Allemagne ont été produits entre 1949 et 1970, financés en grande partie par le système de logement social. Dans l'est du pays, il y avait deux types de coopératives d'habitation. Certaines avaient été créées avant la Deuxième Guerre mondiale sous forme de coopératives d'habitation sans but lucratif. La majorité de ces ensembles de logements coopératifs ont été construits après l'adoption de la loi sur les coopératives d'habitation de travailleurs en 1953. Ces coopératives bénéficiaient de subventions considérables de l'État.

STATISTIQUES

Population : 81 800 000 (2011)

Parc total de logements : 40 136 000 logements (2010) (Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements locatifs : 21 800 000 logements (2010)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 1 846 256 logements, soit 4,6 % du parc total de logements (idem)

Parc total de logements en coopérative : 1 850 coopératives d'habitation comptant 2 180 000 logements représentant 5 % du parc total de logements et 10 % du parc total de logements locatifs (2010)

Personnes touchées : 2,8 millions de membres individuels et 4,6 millions de personnes vivant dans des coopératives d'habitation, ce qui représente 6 % de la population allemande (2010)

Les changements politiques et la réunification ont entraîné d'importants investissements financiers dans le portefeuille des coopératives d'habitation dans l'est de l'Allemagne. L'aide financière visait principalement à remettre en état et à entretenir les logements. Toutefois, les investissements ont chuté après 1999 à cause des taux d'inoccupation élevés que connaissaient, et que connaissent toujours, les coopératives d'habitation en raison des migrations de la population.

L'année 1986 a marqué le début de la diminution de la participation de l'État au développement du logement coopératif : il retirait alors son aide financière. En 1990, l'État a aboli la loi sur les coopératives sans but lucratif et a exigé le remboursement de ses subventions antérieures, ce qui a provoqué une réduction du parc de logements sociaux. Par la suite, la réforme du logement social en 2000 a simplifié le cadre légal et mis l'accent sur l'aide aux personnes les plus nécessiteuses.

En 2002, le gouvernement fédéral a mis sur pied une commission d'experts dont le but était de favoriser le développement et le renforcement des coopératives d'habitation en tant que troisième option s'ajoutant au logement locatif et de propriétaire-occupant. Les experts ont fait plusieurs recommandations aux politiciens, aux coopératives d'habitation et au mouvement des coopératives d'habitation (fédérations).



Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft eG, Hamburg, Dwellings in Ammersbek near Hamburg, Source: Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft eG

Contexte

La poursuite des migrations d'est en ouest, surtout attribuables aux meilleures occasions d'emploi, et la persistance des conditions difficiles sur le marché de l'habitation ont beaucoup nui aux coopératives d'habitation dans l'est de l'Allemagne au cours des 22 dernières années. Les coopératives d'habitation sont néanmoins en meilleure posture que les sociétés de logement municipal dans cette partie du pays. Maintenant, les logements préfabriqués atteignent presque les normes de qualité de l'ouest. Les conditions de prêt avantageuses de la Banque d'État KfW ont permis de moderniser le parc de logements en coopératives.

Un autre aspect du secteur de l'habitation de l'Allemagne qu'il vaut la peine de mentionner est la baisse prévue, au cours de la prochaine décennie, de la proportion que représente le portefeuille de logements publics dans l'ensemble du marché de l'habitation à mesure que la privatisation de ces logements par leur vente se poursuivra.

Dans ce contexte, les recommandations qu'a présentées la commission d'experts en 2004 ont une très grande importance. Les experts ont très clairement indiqué que [Traduction] « les coopératives d'habitation doivent chercher à maximiser leur potentiel ». Ces experts appuyaient le mode d'occupation offert par les coopératives d'habitation et ont recommandé aux politiciens de :

- reconnaître les coopératives d'habitation comme un mode d'occupation clé dans le contexte allemand contemporain;
- mettre en place des mesures financières et législatives afin d'assurer leur développement.

Les experts ont aussi recommandé aux coopératives d'habitation et à leurs fédérations :

- de renseigner le grand public sur les coopératives d'habitation;
- d'améliorer le rendement des coopératives au moyen de la formation et de nouvelles pratiques de gestion.

Les coopératives d'habitation en Allemagne ont une très grande importance aussi bien sur le plan de la qualité des logements que de leur nombre. Avec les sociétés d'habitation municipales, elles jouent un rôle de premier plan dans l'aménagement et le renouvellement urbain dans les parties est et ouest de l'Allemagne.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation allemandes :

- les membres achètent des parts sociales dont le montant varie d'une coopérative à l'autre. Lorsqu'un membre quitte la coopérative, celle-ci lui rembourse le montant initial de ses parts à leur valeur nominale;
- les membres jouissent d'une sécurité d'occupation grâce à un bail à perpétuité qui ne peut pas être résilié tant qu'ils en respectent les modalités;
- les loyers sont réglementés et peuvent augmenter seulement dans les limites établies;
- certaines coopératives d'habitation ont créé des services sociaux plus étendus, comme des garderies, des services pour les personnes âgées, etc;
- le principe de non-profit est précisé dans les règlements internes des coopératives et l'assemblée générale doit décider de la façon dont les excédents seront utilisés (auparavant, les

lois imposaient l'application du principe de non-profit).

Presque toutes les coopératives d'habitation ont des membres non résidents (qui peuvent être des particuliers ou des entités juridiques). Il s'agit de membres promoteurs, ce qui signifie qu'ils soutiennent la coopérative d'habitation en y investissant de l'argent. Les coopératives versent des dividendes limités (4 %) sur leurs parts. Ces membres sont invités à l'assemblée générale, mais ils n'ont pas de droit de vote.

Dans l'ouest de l'Allemagne, 72 % des 1 120 coopératives d'habitation comptent moins de 1 000 logements par coopérative et les autres ont des portefeuilles plus importants. Dans cette partie du pays, 25 coopératives gèrent plus de 5 000 logements. Dans l'est du pays, les coopératives d'habitation ont tendance à être plus grandes : 61 % des 740 coopératives comptent moins de 1 000 logements par coopérative et 48 coopératives gèrent plus de 5 000 logements.

Financement

La seule aide financière fédérale disponible pour les coopératives d'habitation est l'allègement de l'impôt sur les sociétés accordé aux coopératives d'habitation locatives. Les mécanismes d'incitation financière ne visent que le logement social et les coopératives d'habitation ne les utilisent plus. Maintenant, les coopératives d'habitation sont financées exclusivement par les sommes versées par les membres et les prêts hypothécaires.

Quarante-huit coopératives d'habitation ont leurs propres caisses d'épargne. Les membres déposent leurs économies individuelles dans cette caisse en vue de leur placement à moyen et à long terme à un taux d'intérêt légèrement supérieur à celui d'une banque commerciale. Les membres récupèrent les intérêts créditeurs à la fin du contrat de placement. Ces dispositions fournissent à la coopérative d'habitation des fonds de roulement qu'elle peut utiliser pour moderniser et entretenir les immeubles. Ces coopératives d'habitation réussissent bien et sont financièrement solides.

Cadre légal

Les instruments juridiques applicables au secteur des coopératives d'habitation sont :

- la loi sur les coopératives, d'abord adoptée en 1889, puis modifiée en profondeur en 2006. La loi établit les règles d'organisation des coopératives, ce qui comprend la conduite de leurs affaires;
- la loi sur la réglementation des loyers précise les obligations et les responsabilités de tous les propriétaires-bailleurs de logements locatifs, y compris les coopératives d'habitation, comme celles qui touchent les augmentations de loyer.

Le mouvement de l'habitation coopérative

L'Organisation fédérale des compagnies immobilières et de logement allemandes (GdW) est la plus importante organisation-cadre nationale du secteur du logement. Ses membres comprennent 1 850 coopératives d'habitation, 750 organismes de logement municipaux ou publics, 154 sociétés d'habitation privées et 55 sociétés d'habitation confessionnelles. La GdW a une structure à trois niveaux et ces organisations membres y sont représentées par leurs 14 fédérations régionales respectives.

La GdW et ses fédérations régionales se partagent les fonctions de promotion, de prestation de conseils juridiques, financiers et

techniques aux coopératives d'habitation et de recherche, de formation et de communication à l'échelle fédérale et régionale.

Fondée en 1969 par la GdW et ses membres et constituée en entité juridique distincte, la DESWOS (Association allemande d'aide au développement du logement social) est l'organe de développement international de la GdW. La DESWOS construit des logements à faible coût en appliquant les principes coopératifs.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.gdw.de (en allemand seulement).



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN AUTRICHE

MARS 2012



STATISTIQUES

Population : 8 390 000 (2010)

Parc total de logements : 4 200 000 logements (estimation d'Eva Bauer)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 23 % du parc total de logements (Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements en coopérative : À la fin de 2010, il y avait 99 coopératives d'habitation comprenant 368 000 logements représentant 8 % du parc total de logements et 15 % du parc total de logements collectifs, divisé en :

- 255 000 logements locatifs (15 % du parc total de logements locatifs)
- 113 000 logements de propriétaire-occupant (21 % du parc total de logements de propriétaire-occupant)

Personnes touchées : 461 000 membres individuels (à la fin de 2010)

Le portefeuille des sociétés de logement à profit limité fait aussi partie de la Fédération des coopératives d'habitation d'Autriche. À la fin de 2010, il y avait 94 sociétés de logement à profit limité offrant 427 000 logements représentant 10 % du parc total de logements et 18 % du parc total de logements collectifs, divisé en :

- 290 000 logements locatifs (16 % du parc total de logements locatifs)
- 133 000 logements de propriétaire-occupant (25 % du parc total de logements de propriétaire-occupant)

WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Vienne

Historique

Au milieu du 19e siècle, des personnes préoccupées par les conditions de vie lamentables et la très forte croissance démographique ont voulu réformer le logement et ont préparé la voie à l'apparition d'associations de logement à profit limité. À partir de ce moment-là, on a commencé à reconnaître les liens entre les questions sociales et de logement et des initiatives de coopération semblables à celles de pays voisins ont commencé à voir le jour en Autriche. La plus ancienne coopérative d'habitation autrichienne encore active aujourd'hui a été fondée en 1895. À ce moment-là, l'État n'assurait aucun soutien au mouvement coopératif, que ce soit de façon générale ou spécifiquement pour le secteur de l'habitation. Les coopératives d'habitation sont apparues grâce aux efforts individuels en vue de répondre aux besoins de logement. La première société de production de logements à profit limité a vu le jour en 1907 et fonctionne encore aujourd'hui. Le Kaiser Franz Joseph 1 Regierungsjubiläumsfonds (Fonds public du jubilé), établi en 1908 par sanction impériale, a été le premier système de financement public de l'habitation en Autriche. Deux ans plus tard, le Wohnungs-Fürsorgefonds (Fonds pour le bien-être en habitation) comprenait déjà les éléments fondamentaux de l'actuel politique autrichienne, soit les bénéfices limités, les loyers raisonnables, l'affectation des actifs et la réalisation d'audits par le gouvernement. À partir de ce moment-là, l'État a commencé à intervenir dans l'intérêt de la société autrichienne.

Contexte

Grâce au soutien de longue date du gouvernement pour le logement, aujourd'hui, « un Autrichien sur six vit dans un appartement construit ou géré par une association de logement à profit limité ». Il y a lieu de mentionner deux éléments essentiels de la politique autrichienne du logement : l'aide financière de l'État et un secteur à profit limité compétent et diligent.

En Autriche, une intervention gouvernementale constante du gouvernement est nécessaire en matière de logement. Même les familles à revenu élevé n'ont pas les moyens de financer l'achat de leur logement pendant leur vie active. C'est pourquoi le gouvernement autrichien a établi des mécanismes de financement essentiels ainsi qu'une législation pour réglementer la sécurité d'occupation

et les loyers. Ces interventions dans le secteur de l'habitation répondent aux besoins d'une grande partie de la population, et non pas seulement à ceux des groupes à faible revenu.

Par contre, le gouvernement autrichien peut compter sur un secteur à profit limité compétent qui a construit un cinquième des logements du pays depuis 1945. Il y a lieu d'attirer l'attention sur la croissance remarquable du portefeuille par rapport aux chiffres de 1970, alors que les coopératives d'habitation autrichiennes ne comptaient que 150 400 membres.

Aujourd'hui, la production de logements en Autriche subit plusieurs changements. L'État central, qui distribuait antérieurement des sommes spécifiquement pour la production de logements, a modifié ses pratiques, ce qui a créé de l'incertitude en ce qui concerne la production future. Le budget pour le logement fait maintenant partie du budget général des provinces, de sorte que ce sont ces dernières qui décident des sommes qu'elles vont consacrer à l'habitation. En outre, les provinces font face à des

contraintes financières depuis la dernière crise économique et financière, comme en témoigne une diminution de 25 % des allocations de fonds publics en 2010. Néanmoins, l'Autriche connaît une très forte croissance de la demande de logements en raison du niveau élevé de l'immigration. Il est évident que le système de production des logements de l'Autriche devra s'adapter à cette nouvelle réalité.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation autrichiennes :

- Elles construisent pour leurs membres des logements qu'ils pourront louer ou acheter (en vue de les occuper). Les activités des coopératives d'habitation sont limitées. Leurs actifs sont liés aux ensembles d'habitation et leurs propres fonds doivent être réinvestis dans le secteur de l'habitation;
- Elles doivent se soumettre à un audit régulier de leur efficacité, de leur économie et de leur utilité;
- Les coopératives d'habitation à profit limité (qui représentent la majorité des membres de la fédération) doivent se conformer aux règlements établis en vertu de la Loi sur le logement à profit limité, qui stipule ce qui suit :
 - Les loyers sont fixés de manière à payer les coûts appropriés du terrain, de la construction, de l'administration et du financement. Les loyers comprennent une somme qui sera déposée dans une réserve pour les réparations et l'entretien à long terme. Les loyers exigés doivent être justifiables et les locataires et membres propriétaires peuvent demander une évaluation s'ils ont des doutes quant au caractère approprié du loyer demandé. Une fois que les prêts ont été remboursés, les loyers sont réglementés;
 - Les prix de vente des logements de propriétaire-occupant sont aussi réglementés;
 - Le montant de la contribution d'un membre, advenant son retrait ou la dissolution de la coopérative, est remboursé à sa valeur nominale;
 - Les profits sont limités (les taux d'intérêt sur les fonds propres sont plafonnés);
 - Elles ont l'obligation de construire des logements. Elles doivent obtenir la permission explicite du gouvernement provincial pour interrompre leurs activités de construction;
 - Les coopératives d'habitation doivent se conformer à un processus d'audit qui évalue leur rendement financier, leur rentabilité, leur gestion et le respect de leurs obligations. Les provinces fédérales approuvent le rapport d'audit annuel et déterminent les sanctions qui seront imposées en cas de non-conformité;
- Les coopératives d'habitation peuvent avoir accès à un financement public pour des projets particuliers. Ainsi, environ 90 % de leurs projets bénéficient d'une aide publique. Les logements attribués dans le cadre de ces projets doivent se conformer aux exigences établies par les programmes de promotion du logement, soit :



WOHNBAU gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Vienna

- l'imposition de plafonds de revenu pour les futurs membres locataires et propriétaires-occupants;
- l'affectation de certains logements à des personnes que leur renvoient les autorités publiques (dans certaines coopératives d'habitation).
- Les coopératives d'habitation à profit limité sont exonérées de l'impôt sur les sociétés (impôt sur le revenu).

Financement

En Autriche, l'État intervient considérablement dans la production de logements. Il met des fonds à la disposition des producteurs par l'intermédiaire d'un système complexe de « programmes de promotion du logement » dont les buts sont d'assurer une offre suffisante de logements de bonne qualité, de fournir du capital d'investissement et de rendre le logement abordable. Les subventions sont de type « aide à la pierre », ce qui veut dire que l'aide financière est versée directement aux coopératives d'habitation et doit servir à payer les coûts de construction, par opposition aux subventions de type « aide à la personne », qui sont destinées à des individus. L'aide financière comprend :

- des subventions et prêts hypothécaires publics à long terme et à faible taux d'intérêt qui servent à payer entre 20 % et 60 % des coûts de construction;
- des subventions ou prêts accordés annuellement au lieu du prêt applicable aux coûts de construction, ou en plus d'un tel prêt, afin de réduire le montant des versements hypothécaires.

D'autres formes d'aide comprennent :

- des allocations-logement basées sur le revenu et la taille du ménage. (Seulement 6 % des ménages reçoivent des

allocations-logement en Autriche, ce qui est un chiffre très bas comparativement à celui d'autres pays européens);

- un programme d'aide pour l'achat d'une habitation auquel ont accès tous les individus qui veulent acheter un logement de n'importe quel type.

Cadre légal

Les instruments juridiques régissant le secteur du logement coopératif sont :

- la loi sur les coopératives et la loi sur l'audit des coopératives, qui établissent les règles d'organisation des coopératives, ce qui comprend la conduite de leurs affaires;
- la loi sur le logement à profit limité, qui régit le fonctionnement des coopératives d'habitation enregistrées comme étant à profit limité. Le cadre législatif relève de la compétence du gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux sont responsables de sa mise en application. Plusieurs décrets reliés à la loi exposent les lignes directrices particulières portant sur les audits, l'établissement des prix, la conduite des affaires et les états financiers;
- les programmes de promotion du logement imposent des règles aux coopératives d'habitation subventionnées.

La législation générale sur le logement, comprenant la loi sur le logement locatif et la loi sur la propriété résidentielle, influe aussi sur la gestion des coopératives d'habitation puisqu'elle régleme les contrats de location, les droits et les obligations des propriétaires-bailleurs et des locataires, les parts, etc.

Le mouvement de l'habitation coopérative

En Autriche, les membres du secteur du logement sans but lucratif, qu'il s'agisse de coopératives d'habitation ou de sociétés à profit limité, sont chapeautés par une seule organisation : la Fédération autrichienne d'associations de logement à profit limité – Fédération d'audit (GBV). Leur adhésion à la Fédération est obligatoire. Les 193 membres de la GBV représentent 795 000 logements (locatifs et de propriétaire-occupant), soit 18 % du parc total de logements et 33 % du parc total de logements collectifs en Autriche.

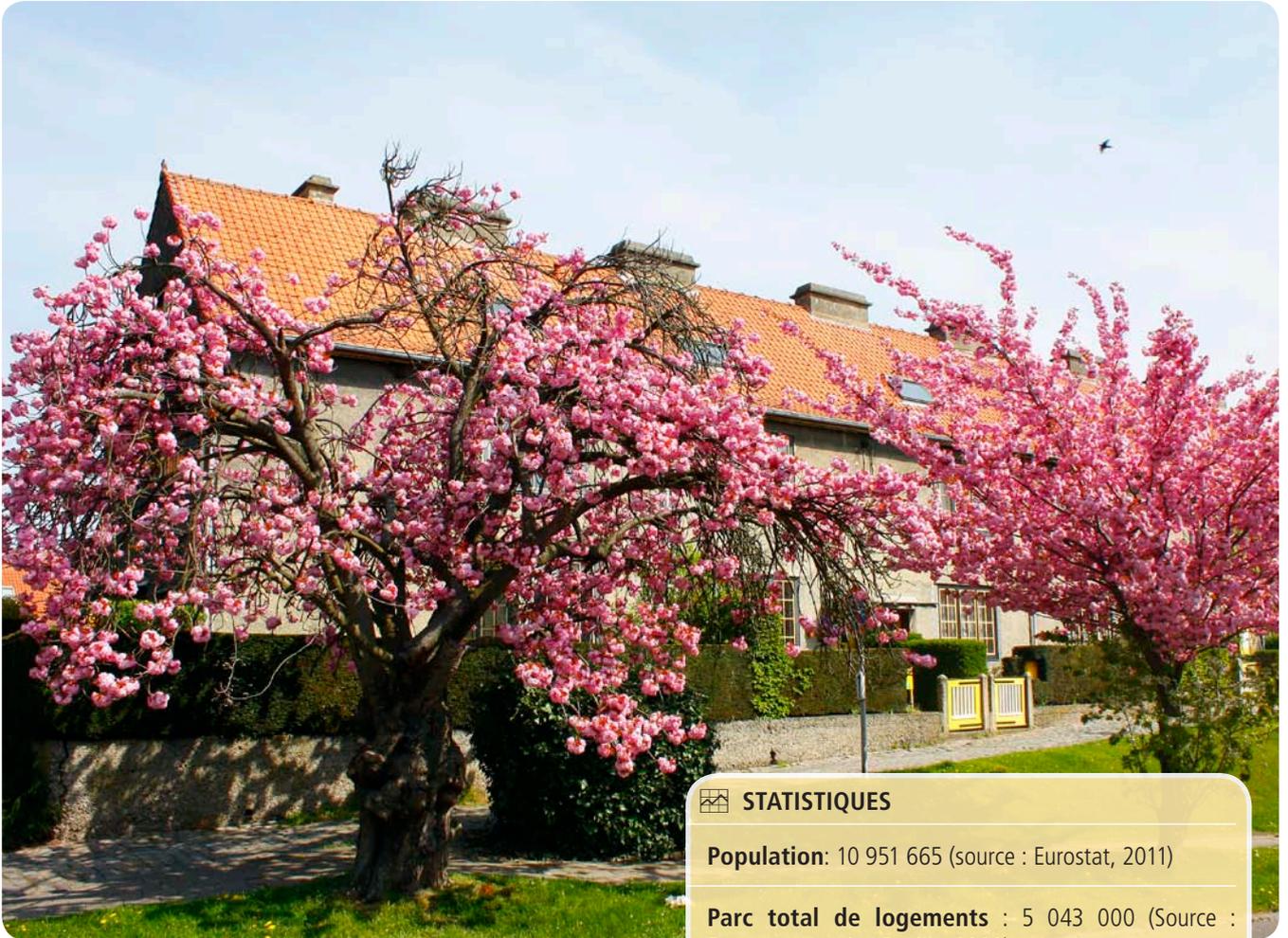
La structure organisationnelle comprend des groupes provinciaux ayant une fonction consultative, un comité exécutif de quatre personnes qui s'occupe des affaires courantes, un conseil de surveillance au sein duquel chaque groupe provincial est représenté, une conférence réunissant 53 délégués et le congrès fédéral annuel. La fédération est une organisation indépendante de l'État qui joue trois rôles : représenter ses membres, défendre leurs droits et effectuer les audits exigés.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.gbv.at (en allemand, avec certains renseignements en anglais).



FAMILIE gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Vienna

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN BELGIQUE



Floréal/le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles).

Historique

Les premières coopératives d'habitation en Belgique sont apparues au lendemain de la Première Guerre mondiale, à un moment où la pénurie de logements était grave et où le pays avait grandement besoin de construire des logements neufs abordables. Plusieurs groupes de personnes de diverses catégories socioprofessionnelles (fonctionnaires, travailleurs, employés, syndicalistes, etc.) ont décidé d'unir leurs efforts pour trouver des solutions axées sur l'entraide. Cet effort conjoint a mené à la création de logements de propriété collective prenant la forme de coopératives dont les membres se voyaient garantir un logement à vie tout en demeurant locataires.

Afin de s'attaquer à l'urgent besoin de construire au moins 200 000 logements neufs, le sociologue Hector Denis a étudié un projet de loi visant à régler la pénurie de logements et à améliorer les conditions de vie d'une grande partie de la population qui habitait des logements insalubres dans des quartiers urbains. Grâce à l'initiative de Joseph Wauters, alors ministre de l'Emploi, une loi a été adoptée en 1919 qui s'est traduite par la création, en 1920, de la Société nationale des habitations et logements à bon marché (SNHLBM). La toute nouvelle agence publique avait pour mission

STATISTIQUES

Population: 10 951 665 (source : Eurostat, 2011)

Parc total de logements : 5 043 000 (Source : European Housing Review 2009)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : environ 7 % du parc total de logements

Parc total de logements en coopérative : environ 11 000 logements

de combiner les initiatives existantes et de coordonner la production de logements pour les travailleurs en accordant aux sociétés de logement social, y compris aux coopératives, une reconnaissance juridique ainsi qu'un financement (au moyen de prêts à long terme à des taux réduits).

À Bruxelles, où le modèle de logement coopératif s'est répandu davantage que dans d'autres régions de la Belgique, une demi-douzaine d'ensembles de logements sociaux se fondant sur le modèle des cités-jardins britanniques ont vu le jour sous forme de coopératives en 1921 et 1922. La plus grande partie des logements étaient loués aux membres des coopératives et une proportion plus petite du parc était offerte en vente (toujours aux membres de la coopérative). Les cités-jardins étaient construites sur des terrains à bâtir à prix modique situés à la périphérie de la capitale, en utilisant des techniques de construction relativement peu coûteuses, mais innovatrices. Les cités comprenaient des équipements

collectifs (comme des écoles, des centres de santé, des boutiques, etc.) ainsi que des installations culturelles destinées à renforcer la cohésion sociale et la solidarité (centres sportifs, salles de réunion, bibliothèques, etc.).

Les cités-jardins ont marqué le début du processus d'urbanisation des zones périphériques de Bruxelles. Par conséquent, elles ont nécessité des investissements considérables pour la mise en place des infrastructures et du réseau de transport nécessaires. Des changements au niveau de la direction politique, alliés à l'interruption du paiement des réparations de guerre par l'Allemagne (dont une partie avait été affectée au soutien de la construction de ces cités-jardins), ont mené à l'abandon de ce modèle en 1925. Néanmoins, plusieurs cités-jardins existent encore aujourd'hui à Bruxelles et sont inscrites au patrimoine architectural historique. Elles sont gérées par des coopératives d'habitation, dont la majorité est affiliée à la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (FESOCOLAB). (Voir ci-dessous.)

Une nouvelle vague de construction de coopératives d'habitation, mais de moindre envergure, s'est produite tout de suite après la Deuxième Guerre mondiale.

En 1959, la SNHLBM est devenue la Société nationale du logement. Le point de mire des politiques est passé du logement pour les travailleurs au « logement social » et à l'aide publique. Les revenus engendrés par la croissance économique ont permis à l'État d'offrir de l'aide à une grande partie des citoyens dans le besoin et ont mené à l'adoption de vastes programmes de protection sociale englobant le secteur de l'habitation et prévoyant un investissement considérable dans le logement social.

Tout à l'opposé, pendant les années 1980, la disponibilité limitée de ressources publiques a entraîné une réduction massive des programmes de construction, notamment ceux visant les coopératives. En outre, le processus de décentralisation et de transfert des compétences aux régions, qui a débuté en 1980, s'est avéré lent et difficile. Pendant plus d'une décennie, le secteur du logement social a souffert d'un manque de financement et de réglementation, jusqu'à l'établissement de programmes et d'organismes régionaux compétents en 1989-1990.

Contexte

Depuis 1990, le logement social est de compétence régionale. À l'heure actuelle, le secteur représente environ 7 % de l'ensemble du parc national de logements (environ 6 % en Flandre et en Wallonie et 8 % à Bruxelles) contre 68 % pour les logements de propriétaire-occupant et 25 % pour le secteur du logement locatif privé.

Pour résumer brièvement la variété des acteurs participant à la fourniture de logements sociaux en Belgique, mentionnons d'abord que chaque région a établi une société régionale de logement social : la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la Société wallonne du logement (SWL) et *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* (VMSW, ou agence flamande du logement social). L'attribution des logements sociaux se base sur la combinaison de plafonds de revenu, de la taille du ménage et de l'urgence du besoin, et le montant du loyer mensuel demandé dépend du revenu du locataire.

Il y a lieu de mentionner aussi une autre composante du système de logement social : le Fonds du logement de la Wallonie, ou FLW, une société coopérative à responsabilité limitée fondée en 1980.

Ses principaux rôles sont de fournir des prêts sociaux permettant aux ménages vulnérables d'accéder à la propriété; d'acheter ou de rénover des logements de propriété privée pour les louer sous forme de logements sociaux; et de coordonner un certain nombre d'associations à but non lucratif offrant des services liés au logement. Il existe des entités ayant des objectifs semblables dans les autres régions. Elles ont été créées pour mener à bien, au niveau régional, les activités qui relevaient d'un ancien organisme national, le Fonds belge du logement, créé en 1929.

Enfin, le logement social est intégré dans le système local d'assistance sociale. Par conséquent, les sociétés de logement social travaillent en collaboration étroite avec les communes et les organismes publics locaux.

Les défis actuels auxquels fait face le secteur du logement social en Belgique comprennent les efforts en vue d'accroître l'offre ainsi que le besoin d'améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements. En effet, étant donné l'accroissement continu des prix de l'énergie et la volonté de protéger l'environnement, les sociétés de logement social investissent de plus en plus dans des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements neufs et existants.

Description

Les dispositions souples régissant la création et le fonctionnement des coopératives en Belgique ont entraîné la création de plusieurs sociétés et associations ayant cette forme juridique. Dans le secteur de l'habitation, nous pouvons trouver différents types de coopératives :

- des coopératives de logement social créées par des autorités publiques qui possèdent la majeure partie du capital et où les locataires ne sont pas membres de la coopérative. À Bruxelles, par exemple, sur 33 sociétés de logement social, 28 ont le statut juridique de coopérative, mais seulement 11 appartiennent collectivement aux locataires, alors que la plupart des autres sont la propriété d'autorités locales (les cinq restantes sont des sociétés publiques);
- des coopératives de crédit qui octroient des prêts pour l'achat d'un logement social (construit par des tiers);
- des coopératives de création récente dont le but est d'acheter des logements existants, de les rénover et de les louer à des loyers modérés. Les exemples existants de coopératives de ce genre comprennent surtout des associations à but non lucratif qui fusionnent en une coopérative et dont les membres sont les associations elles-mêmes et non pas les utilisateurs finals. La documentation indique qu'il s'agit de nouvelles expériences pilotes dont le nombre demeure limité;



Floréal/le Logis, Watermael-Boitsfort (Bruxelles).

- des coopératives de locataires qui sont autogérées et dont le capital social appartient aux membres locataires. Seuls ces types de coopératives devraient être considérés comme des coopératives d'habitation à part entière en raison de leur régime de propriété et de leur contrôle démocratique par les utilisateurs.

Les coopératives de locataires sont responsables de la production d'environ 11 000 logements sociaux, dont 6 500 dans la Région de la Bruxelles-Capitale, 3 000 en Flandre et 200 en Wallonie. Elles gèrent un parc de logements relativement petit comparativement à l'ensemble du secteur du logement social en Belgique, lequel compte environ 250 000 logements (7 % environ du parc total de logements). En outre, dans la Région flamande, il ne reste presque plus de coopératives de locataires à la suite de la fusion de fournisseurs de logements sociaux en sociétés à but non lucratif plus grandes. En Flandre, on ne compte plus que deux coopératives de locataires en ce moment, la seule différence entre elles et les autres sociétés de logement social (qui ont pris la forme de coopératives ou de sociétés publiques à responsabilité limitée dotées d'une mission sociale) étant la composition des actionnaires.

Il y avait aussi quelques coopératives de locataires dans la Région wallonne jusqu'à la fin des années 1990. Elles étaient caractérisées par le fait que les locataires de même que les candidats locataires étaient membres de la coopérative et participaient à sa gestion. Ce modèle a néanmoins été supprimé par le Code wallon du logement adopté en 1998. Au contraire, dans la région de Bruxelles, sur un total de 33 sociétés de logement social, 11 sont des coopératives de locataires. Elles gèrent environ 6 500 logements, ce qui correspond au tiers de l'ensemble du parc de logements sociaux de la capitale.

Les coopératives de locataires font partie du secteur plus vaste du logement social : les locataires sont des ménages à faible revenu qui sont inscrits sur les listes d'attente pour un logement social, et les coopératives reçoivent le même genre de financement public que les autres types de sociétés enregistrées de logement social. La différence entre une coopérative de locataires et une société publique de logement social, c'est que les locataires détiennent des parts et contribuent au capital. Cet apport financier des locataires représente habituellement un montant limité, mais il leur donne la possibilité de participer activement à l'assemblée générale et d'élire leurs représentants au conseil d'administration.

La fédération FESOCOLAB dans la région de Bruxelles a aussi lancé un projet qui consiste à créer des coopératives de propriétaires afin de répondre aux besoins des locataires lorsque leur revenu augmente. On les appelle les « nouvelles coopératives de propriétaires-occupants » et elles comprennent des logements (intermédiaires) abordables à l'intérieur des ensembles de logements sociaux. Les membres de la coopérative quittent leur logement locatif qui peut alors être attribué à des personnes ayant un revenu moins élevé. Ils font une mise de fonds correspondant à 10 % du coût de la construction et peuvent bénéficier de l'aide de la région et de prêts hypothécaires pour lesquels la FESOCOLAB négocie des modalités favorables. Le membre obtient un droit de propriété du logement qui se fonde sur un bail dont la durée peut varier entre 27 et 99 ans. Il s'agit d'une expérience relativement nouvelle et à petite échelle, et les ensembles existants comptent de 6 à 24 logements.

Financement

Le logement social est surtout financé au moyen de fonds provenant des budgets régionaux. Les régions accordent des subventions et des prêts qui sont à leur tour gérés respectivement par la

SLRB, la SWL et la VMSW et distribués aux organismes de logement social dans le cadre de programmes annuels. Habituellement, l'aide publique pour la construction et la rénovation prend la forme de prêts à long terme à des taux réduits.

Cadre légal

Chacune des trois régions (Région de Bruxelles-Capitale, Wallonie et Flandre) a son propre code du logement qui reconnaît le droit au logement et définit le concept de logement social et sa portée.

- Code wallon du Logement (1998, révisé en 2003, 2005 et 2006)
- Code bruxellois du Logement (2004)
- *Decreet Houdende de Vlaamse Wooncode* (Code flamand du Logement, 1997, révisé la dernière fois en 2012)

Bien que le logement social soit un domaine de compétence régionale, le droit au logement de tous les citoyens belges est garanti dans la Constitution, qui précise, à l'article 23, que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine [...], y compris le droit à un logement décent... ».

Les coopératives de locataires, comme tous les autres types de coopératives, sont réglementées par le Code des sociétés qui ne reconnaît pas de type de société autre que les sociétés commerciales.

Le mouvement de l'habitation coopérative

La Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (FESOCOLAB) est une association qui réunit neuf coopératives de locataires créées en 1921-1922 et en 1949-1950.

La FESOCOLAB défend les intérêts des locataires de quelque 5 600 logements sociaux. Les locataires sont aussi des membres à part entière de la coopérative et participent au processus de prise de décisions. C'est pour cette raison qu'ils deviennent membres de la coopérative.

Pour obtenir de plus amples renseignements, envoyez un courriel à : info@fesocolab.be.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AU CANADA

MARS 2012



Athletes Village Housing Co-operative, Vancouver (Colombie-Britannique)

STATISTIQUES

Population : 34 605 300 (octobre 2011)

Parc total de logements : 12 437 470 logements répartis en 8 509 780 logements de propriétaire-occupant, 3 878 500 logements locatifs et 49 180 logements autochtones (L'Observateur du logement au Canada 2010)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 5 % du parc total, soit 613 500 logements en 2010 (L'Observateur du logement au Canada 2010)

Parc total de logements en coopérative : 2 339 coopératives d'habitation ont construit 96 742 logements, représentant moins de 1 % du parc total de logements (FHCC et CQCH, 2012)

Personnes touchées : 250 000 personnes vivent dans des coopératives d'habitation

Historique

L'histoire des coopératives d'habitation au Canada remonte aux années 1930 lorsque le mouvement d'Antigonish en Nouvelle-Écosse a, parmi d'autres initiatives coopératives, fait la promotion de coopératives qui construisaient des maisons pour leurs membres. Une fois la construction terminée, les maisons étaient vendues aux membres et les coopératives d'habitation étaient dissoutes. Des coopératives de construction semblables ont été formées au Québec entre les deux guerres.

C'est le mouvement des étudiants qui a introduit le modèle de logement coopératif qui prévaut dans le Canada moderne, c'est-à-dire les coopératives d'habitation locatives à possession continue, ou permanentes. Dans presque toutes les coopératives d'habitation canadiennes, les membres résidents possèdent collectivement la coopérative, mais ne font pas d'apport en capital.

La première coopérative d'habitation pour étudiants a été créée en 1913 à Guelph, en Ontario, et la première coopérative d'habitation familiale a ouvert ses portes en 1966. Les deux fonctionnent toujours. Un lobby politique organisé a vu le jour dans les années 1960 dans le but de gagner l'appui du gouvernement à l'égard des coopératives d'habitation. Des activistes sociaux voulaient que le gouvernement canadien finance la création de coopératives d'habitation sans but lucratif permanentes qui pourraient offrir des logements à des loyers abordables aux Canadiens à revenu faible et modéré. En 1968, quelques groupes socialement progressistes ont créé la Fondation de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) pour organiser le lobbying. Leur travail a porté ses fruits. Entre 1973 et 1992, le gouvernement a aidé à financer la construction de milliers de logements coopératifs par l'entremise de trois programmes réussis.

À partir du milieu des années 1980, les trois plus grandes provinces du Canada, soit le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique, ont aussi mis sur pied leurs propres programmes en vue de financer les coopératives d'habitation. Pendant ces années, le mouvement des coopératives d'habitation a fait un grand bond en avant, avec l'apparition d'associations régionales de coopératives d'habitation et de groupes de développement de coopératives. Ces organisations ont collaboré étroitement avec la FHCC pour mettre au point des services d'éducation, de développement et de gestion à l'intention du nombre croissant de coopératives d'habitation canadiennes.

En 1992, le gouvernement canadien a aboli le dernier des programmes fédéraux de coopératives d'habitation. La province de l'Ontario a supprimé ses propres programmes en 1995, et en 2001, la Colombie-Britannique a mis fin au modeste programme qu'elle avait introduit au début des années 1990. Seul le Québec a continué de parrainer le développement de coopératives d'habitation au moyen de programmes unilatéraux et en profitant des modestes sommes versées pour le logement par le gouvernement canadien en vertu d'un programme à frais partagés établi en 2002. Toutefois, des modalités parallèles de partage des coûts dans les autres provinces n'ont pas mené à la création de nouvelles coopératives d'habitation. À l'exception du Québec, les provinces, auxquelles on a reconnu la compétence constitutionnelle en matière de logement, n'ont pas choisi d'utiliser ces sommes fédérales pour la création de nouvelles coopératives d'habitation.

En 2005, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada a conclu un partenariat innovateur avec le gouvernement fédéral en vue de prendre en charge, par l'intermédiaire de l'Agence des coopératives d'habitation (www.agency.coop) qui n'a pas de lien de dépendance avec le gouvernement canadien, l'administration des

programmes fédéraux des coopératives d'habitation. Bien qu'aucune nouvelle coopérative n'ait été créée dans le cadre de ces programmes au cours des 15 dernières années, le gouvernement avait conclu des accords d'exploitation à long terme avec les coopératives. La nouvelle agence a pris en charge la gestion de ces accords sur une base contractuelle, en utilisant des techniques innovatrices de gestion de programme afin d'optimiser le rendement.

En 2008, la FHCC a publié *Under Construction : A History of Cooperative Housing in Canada*, que l'on peut commander sur le site www.chfcanada.coop/eng/pdf/historybook_promoposterPRESS.pdf.

Contexte

Sauf pour un petit nombre de « coopératives d'habitation à capitalisation », presque toutes les coopératives d'habitation au Canada ont obtenu une aide financière du gouvernement fédéral ou des gouvernements provinciaux afin de rendre leurs loyers abordables. Il convient cependant d'insister sur le fait que les divers gouvernements ne sont pas les propriétaires des coopératives. Celles-ci sont des sociétés autonomes qui travaillent en partenariat avec le gouvernement.

On trouve des coopératives partout au Canada, mais les plus grandes concentrations sont situées dans les trois provinces les plus peuplées et les trois villes les plus grandes. Toutefois, il importe de faire remarquer qu'il y a plusieurs milliers de logements coopératifs dans les régions rurales.

Aujourd'hui, la plupart des coopératives d'habitation au Canada continuent de dépendre de l'aide financière des gouvernements. Cependant, les accords contractuels de certaines coopératives, en vertu desquels cette aide est versée, sont maintenant arrivés à échéance et ceux de la plupart des autres prendront fin d'ici 20 ans.

L'aide gouvernementale a pris la forme de prêts hypothécaires à taux préférentiel, de subventions de fonctionnement et d'aide au loyer pour les ménages à faible revenu. À la fin de leurs accords avec le gouvernement, les coopératives canadiennes auront fini de rembourser leurs prêts hypothécaires initiaux, mais elles devront peut-être obtenir des prêts de refinancement pour réparer et rénover leurs immeubles vieillissants. En même temps, les coopératives ne recevront pas d'autre aide du gouvernement et perdront la protection que celui-ci assurait à celles qui éprouvaient des difficultés.

Cette transition vers l'autonomie crée des difficultés pour le mouvement des coopératives d'habitation au Canada. On s'interroge notamment sur le maintien de la vocation sociale du parc de logements coopératifs, sur la viabilité des coopératives dépourvues du filet de sécurité qu'offraient les gouvernements et sur leur capacité d'aider les familles à faible revenu sans subventions gouvernementales. Pour aider les coopératives pendant cette transition, la FHCC a créé la Vision 2020. Il s'agit d'un processus qui établit des normes élevées de fonctionnement pour assurer une bonne gouvernance, une saine gestion et un engagement à l'égard de la viabilité environnementale, et qui invite les coopératives d'habitation à adopter ces normes.

À l'heure actuelle, il n'y a aucun programme gouvernemental qui vise spécifiquement la création de nouvelles coopératives d'habitation. Les gouvernements fédéral et provinciaux versent des fonds par l'intermédiaire d'un programme destiné à la production de logements abordables, qui peut inclure des logements coopératifs. Toutefois, les conditions du programme n'ont pas favorisé le développement de coopératives, alors peu de nouveaux logements



Local 75 Hospitality Workers Housing Co-operative, Toronto, Ontario

coopératifs ont été construits ces dernières années. Le Québec fait exception, étant donné qu'il a son propre programme en vertu duquel plusieurs nouvelles coopératives ont été établies au cours des quelque 30 dernières années.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation canadiennes :

- **Coopératives locatives permanentes** : les propriétés appartiennent aux coopératives d'habitation. Les membres individuels ne font pas d'apport en capital et ne peuvent pas devenir propriétaires du logement qu'ils habitent.
- **Sans but lucratif** : les loyers sont établis à un niveau suffisant pour payer les dépenses immédiates et à long terme et créer des réserves. Les membres ne reçoivent aucun dividende ou part de bénéfice. Le statut de société sans but lucratif est une exigence des programmes de développement gouvernementaux.
- **Communautés mixtes** : environ 30 % à 50 % de tous les ménages vivant dans les coopératives reçoivent de l'aide directe pour payer leurs loyers.
- **Diversité des membres** : les coopératives d'habitation répondent aux besoins des familles et des personnes âgées, et bon nombre d'entre elles ont des logements désignés pour les personnes ayant des besoins spéciaux. Les coopératives canadiennes répondent aux besoins de logement de nombreux Néo-Canadiens.
- **Sécurité d'occupation** : les membres sont certains de pouvoir demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils remplissent leurs obligations.

- Double statut de membre et de locataire : un candidat doit être accepté en tant que membre avant d'être admis à titre de locataire. Toutefois, certaines lois provinciales protègent le statut de locataire pendant l'occupation advenant la perte de la qualité de membre.
- Participation démocratique : le principe « un membre, un vote » s'applique universellement. On s'attend à ce que les membres participent au fonctionnement de la coopérative.
- Taille modeste : la plus grande coopérative d'habitation canadienne compte 770 logements, la plus petite en compte 5 et la coopérative moyenne, environ 60.
- Diversité des modèles de gestion : certaines coopératives ont des employés professionnels, d'autres font appel à des sociétés de gestion. Certaines sont gérées entièrement par des membres bénévoles. Toutefois, dans de nombreux cas, cette façon de procéder a entraîné une mauvaise gestion, de sorte qu'elle est maintenant découragée.
- Dépôts et parts sociales des membres : lorsque la législation provinciale le permet, les membres payent un dépôt de garantie, qui équivaut habituellement au loyer d'un mois, ou achètent une part remboursable. Selon les règlements intérieurs, les deux sont remboursés lorsque le membre quitte la coopérative.

Il y a aussi une douzaine de coopératives d'habitation pour étudiants qui servent les universités canadiennes. Ces coopératives offrent différents types de logements, comme des foyers de groupe petits et grands, des dortoirs, des immeubles d'appartements et des maisons en rangée pour les étudiants qui ont une famille. Certaines ont été financées au moyen de divers programmes de développement.

Financement

L'aide financière versée aux coopératives d'habitation varie selon le programme gouvernemental qui l'offre. Elle comprend, par exemple :

- des prêts à faible taux d'intérêt d'une durée de 50 ans dans le cadre du programme de Prêt direct de la société d'État fédérale responsable de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- des subventions pour réduire les coûts de construction;
- une aide financière permanente pour aider à payer les frais de fonctionnement, établie selon diverses formules;
- des allocations-logement pour les membres à faible revenu, qui sont administrées par les coopératives.

Les sociétés d'habitation fédérales ou provinciales assurent les prêts hypothécaires consentis aux coopératives. Dans de nombreux cas, le gouvernement fédéral est le prêteur hypothécaire. Toutes les coopératives d'habitation ont signé avec le palier de gouvernement pertinent des accords d'exploitation d'une durée pouvant atteindre 50 ans, mais ne dépassant pas 35 ans dans la plupart des cas.

Les coopératives d'habitation financées dans le cadre du troisième et dernier programme fédéral ont utilisé un modèle de prêt hypothécaire indexé créé en Europe et introduit par la FHCC. Ces coopératives ont mis sur pied un fonds de stabilisation au moyen d'une

contribution initiale de 3 % des coûts en immobilisations. Ce fonds offrait une aide financière aux coopératives d'habitation éprouvant des difficultés susceptibles de compromettre leur viabilité à long terme et protégeait le gouvernement fédéral contre les demandes de règlement en vertu des polices d'assurance prêt hypothécaire. Le fonds, maintenant dissout, devait durer 20 ans. Maintenant, la fonction d'aide financière relève de nouveau de la SCHL.

La FHCC a aussi créé un fonds de souscription de risque et un fonds des coopératives d'habitation pour étudiants universitaires dans le but d'offrir des garanties de prêts relais de courte durée visant à faciliter le développement de coopératives d'habitation et à aider les coopératives existantes à exercer leurs activités.

Cadre légal

Les instruments juridiques pertinents pour les coopératives d'habitation au Canada sont :

- les lois sur les coopératives : ces lois provinciales établissent les règles d'organisation des coopératives, et généralement, régissent la conduite de leurs affaires en tant que sociétés coopératives;
- les accords d'exploitation : ces accords, signés avec le gouvernement, établissent les obligations et les responsabilités de la coopérative d'habitation et de la société d'habitation gouvernementale;
- les lois sur les propriétaires et locataires : dans certaines provinces, des lois sur la location résidentielle régissent certains aspects de la location d'un logement coopératif, alors que dans d'autres, les lois sur les coopératives s'appliquent;
- le droit fiscal fédéral : la *Loi de l'impôt sur le revenu* établit le statut sans but lucratif des coopératives d'habitation;
- toutes les lois liées à leurs activités : en tant qu'entreprises, les coopératives d'habitation doivent se conformer à toutes les lois qui ont un rapport avec leurs activités et qui traitent, par exemple, de la sécurité, de l'emploi, des contrats, de la protection de la vie privée, de la responsabilité des occupants, de l'environnement et des droits de la personne.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Le mouvement canadien des coopératives d'habitation comprend les coopératives d'habitation, les personnes qui y vivent et y travaillent ainsi que les organisations et individus qui les soutiennent et les servent. Contrairement à ce qui s'est passé dans d'autres pays, les associations de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation ont chacun établi leur propre mouvement. Même s'ils unissent parfois leurs forces pour faire du lobbying politique ou mener à bien des projets de recherche, les deux mouvements sont indépendants et poursuivent leur propre développement.

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC, anciennement la Fondation de l'habitation coopérative du Canada) est l'organisation-cadre nationale des coopératives d'habitation du pays. Fondée en 1968, la FHCC existe pour unir, représenter et servir l'ensemble des coopératives d'habitation et les organisations qui soutiennent leurs activités et leur développement. L'adhésion à la FHCC est volontaire. La FHCC est une organisation démocratique comprenant un conseil d'administration, composé de 16 membres élus provenant de toutes les régions du pays, et de plusieurs comités et qui tient chaque année une assemblée qui attire

de nombreuses personnes. Pendant cette assemblée, les administrateurs sont élus par les délégués des coopératives et les grandes lignes de l'orientation générale de la fédération sont établies.

La structure du mouvement canadien des coopératives d'habitation a évolué avec le temps afin de tenir compte des besoins et aspirations d'un ensemble diversifié de membres dans le deuxième pays du monde par la superficie. Par exemple, dans plus de 17 régions, les coopératives d'habitation se sont unies pour créer des fédérations régionales qui, à leur tour, sont devenues membres de la FHCC. Sauf au Québec, elles sont habituellement des membres de leur fédération régionale ainsi que de la FHCC.

Les coopératives d'habitation au Québec ne font pas directement partie de la FHCC. Il existe plutôt une entente spéciale avec les organisations de coopératives d'habitation du Québec qui reconnaît l'héritage et la culture distinctes de la province et le développement particulier de son mouvement de coopératives d'habitation.

Le nombre de membres de la FHCC ne cesse de croître. En 2011, quelque 903 coopératives d'habitation (représentant 69 241 logements) étaient membres de la FHCC. Si l'on exclut les coopératives d'habitation du Québec, qui sont affiliées à la FHCC par l'entremise de leur adhésion à la fédération provinciale, 83 % des coopératives d'habitation canadiennes sont des membres directs de la FHCC.

Les fédérations régionales, en collaboration avec la FHCC, peuvent servir les coopératives d'une province, d'une région géographique particulière ou d'une seule grande ville et ses collectivités satellites. Les services comprennent la défense des droits et intérêts, les relations avec les gouvernements, l'éducation et la formation, l'aide à la gestion et les services d'achat collectif.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.fhcc.ca.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN ÉGYPTÉ



MARS 2012

STATISTIQUES

Population: 80 081 093 (2011)

Parc total de logements : 12,200,000 logements (1991)

Parc total de logements en coopérative : En plus de 60 ans, 2 320 coopératives d'habitation représentant un demi-million de logements ont été créées. Les enquêtes sur les plans nationaux de développement socioéconomique ont conclu que les coopératives d'habitation représentaient 43 % du plan pour le logement. (2010)

Personnes touchées : Près du tiers de la population égyptienne est composé de membres de coopératives d'habitation (2010)

Historique

Le mouvement coopératif en Égypte a célébré son 100^e anniversaire en 2008. Les coopératives ont vu le jour dans le cadre de la « lutte anticoloniale ». Les premières coopératives étaient des structures décentralisées et autogérées se fondant sur le modèle Raiffeisen et le cadre juridique des sociétés industrielles et d'entraide britanniques. La création d'un bureau d'enregistrement des coopératives ayant le pouvoir d'intervenir, ainsi que d'organisations secondaires et faitières a aussi caractérisé le mouvement émergent. Le mouvement coopératif d'aujourd'hui englobe cinq secteurs : la consommation, l'agriculture, les pêcheries, l'habitation et l'industrie. Il comprend 18 000 organisations coopératives démocratiques et assure des services à 25 millions de citoyens.

Le concept des coopératives d'habitation a d'abord été introduit dans les années 1930 dans le but de fournir des logements convenables aux particuliers. Ces initiatives individuelles ont bénéficié d'une certaine aide de l'État.

Jusqu'à l'adoption de lois réglementant les loyers dans les années 1950, le logement était fourni par des promoteurs privés. Le gouvernement post-révolutionnaire (formé après 1952) a été très actif dans le secteur en raison des conditions de logement déplorables. Le secteur public et certains organismes parapublics, dont les coopératives d'habitation, ont joué un rôle important dans la production de logements à partir de ce moment-là. Le financement nécessaire à ces initiatives provenait d'économies personnelles et familiales, de l'Autorité générale de coopératives de construction et d'habitation (GAHBC) et de prêts à faible taux d'intérêt consentis par les gouvernorats. L'Autorité a été créée en 1954 pour aider les coopératives à produire des logements pour leurs membres.

Le développement de l'habitat coopératif a débuté au Caire avec la création, en 1952 à Maadi, de la première coopérative d'habitation, appelée Al Shamshargy (Association de logements coopératifs). Le mouvement s'est répandu à d'autres villes et gouvernorats et en 1953, 21 coopératives d'habitation avaient vu le jour (13 au Caire, 4 à Gizeh et d'autres dans les gouvernorats de Ach-Charqiya, de Dakahleya, de Port-Saïd et d'Assiout).



Ensemble d'habitation de la FCH

En Égypte, chaque secteur coopératif a sa propre loi. Avant l'adoption d'une loi spécifique sur les coopératives d'habitation en 1981, elles étaient assujetties à la loi 109/1975 sur les coopératives de consommation et à la surveillance de l'Association centrale des coopératives de consommation. Le secteur du logement coopératif est devenu indépendant à la suite de l'adoption de la loi portant spécifiquement sur les coopératives d'habitation. Par la suite, les systèmes internes visant les associations primaires, conjointes et unies ainsi que le système interne de l'Union centrale ont été établis et des règlements ont été mis en place pour le secteur.

Le renforcement de l'économie pendant la deuxième moitié des années 1970 a changé la situation en matière de logement. Pendant les deux décennies suivantes, des promoteurs privés ont fait d'importants investissements. Le rôle du secteur public a diminué et s'est limité à la construction de logements à prix modique et moyen. Toutefois, l'État a grandement aidé le mouvement des coopératives d'habitation en octroyant des prêts aux associations de coopératives (par exemple, d'un montant de 1,2 milliard de livres égyptiennes en 1991-1992) à la suite de l'augmentation du nombre de coopératives, qui est passé de 1 660 à presque 2 000 pendant la période 1995-2006, et du nombre de leurs membres.

En 1995-1996, l'État a entrepris une réforme économique dans le but de diminuer le budget public national et de résorber le déficit national. Cette réforme a réduit de façon draconienne les prêts consentis par l'État (de 500 millions de livres égyptiennes en 1995-1996). Le taux d'intérêt des prêts subventionnés est passé de 4 % à 6 %. Ces nouvelles mesures ont entraîné une modification de la composition des membres des coopératives d'habitation.

Contexte

L'Égypte est un des pays les plus urbanisés du monde et la croissance démographique est forte au Caire et dans la ville d'Alexandrie. La population du pays augmente de 1 300 000 personnes par année. Cette urbanisation entraîne l'apparition d'un grand nombre de logements de fortune, de bidonvilles et de colonies de squatters. Au début de l'an 2000, 7 millions de personnes vivaient dans 400 bidonvilles et colonies de squatters. Selon le professeur Hishma

Aref, « de 50 % à 75 % de l'activité de construction au Caire a lieu dans le secteur du logement informel ». Cela signifie que les logements sont construits sur des terrains sans titres valides et financés au moyen d'un système bancaire non officiel dont les coopératives d'épargne informelles font partie. Toutefois, il importe de faire remarquer que des progrès ont été réalisés grâce aux efforts concertés du gouvernement, du secteur privé et des coopératives.

Mais la situation du logement en Égypte est paradoxale étant donné qu'il y a deux millions de logements inoccupés. Puisque 40 % de la population vit sous le seuil de la pauvreté, la majorité des gens sont incapables d'obtenir et de rembourser un prêt. L'Égypte connaît une grave pénurie de logements abordables. Un segment plus instruit de la population exige aussi de meilleures conditions de logement, ce qui se traduit par la hausse des coûts et des loyers. Les leaders du mouvement des coopératives d'habitation en Égypte ont recensé trois principaux obstacles au développement de coopératives d'habitation : les terrains très chers, les prix élevés des matériaux de construction et des prêts subventionnés insuffisants qui se fondent sur un nombre de pieds carrés admissible, mais irréaliste.

Au cours des dernières décennies, l'ensemble du mouvement coopératif a connu un changement difficile à cause du passage à une économie de libre marché, alors qu'il bénéficiait auparavant du plein appui et de la promotion de l'État. En outre, les rapports entre le mouvement coopératif et les organismes administratifs gouvernementaux sont difficiles. Même si les organismes n'interviennent pas directement dans le développement des coopératives comme ils le faisaient dans le passé, ils maintiennent néanmoins un contrôle rigoureux sur les coopératives. Ils peuvent bloquer leur développement, les dissoudre ou entraver de façon arbitraire leurs activités, ce qui nuit à leur croissance et à leur capacité de s'adapter à la nouvelle économie. La situation est particulièrement difficile dans le secteur agricole, mais tous les secteurs sont touchés.

Les leaders du mouvement coopératif revendiquent un changement complet pour le mouvement, soit une nouvelle législation ainsi qu'une reconnaissance générale de ce que sont les coopératives et de ce qu'elles pourraient faire. L'Union générale des coopératives d'Égypte, l'organisation faîtière des coopératives, a rédigé et soumis au Parlement égyptien l'ébauche d'une nouvelle loi harmonisée pour les coopératives de tous les secteurs. En ce moment, les coopératives sont constituées en vertu de différentes lois, selon leur secteur d'activité. Les leaders du mouvement coopératif ont indiqué que [Traduction] « les lois actuelles sur les coopératives ne sont pas compatibles avec les défis socioéconomiques et politiques actuels ». La loi proposée [Traduction] « vise à mettre en place des dispositions législatives qui assurent l'autonomie du mouvement coopératif, l'établissement d'une structure cohérente qui souligne l'identité économique des coopératives en tant qu'organisations non gouvernementales, et le respect des principes internationaux de la coopération ».

L'Union a aussi publié sa stratégie pour aider à moderniser l'Égypte dans son document intitulé *The Strategy of Co-operation in Egypt until 2020, and the role for the movement in modernizing Egypt*. Le mouvement coopératif égyptien nourrit de grandes ambitions en ce qui concerne l'augmentation de l'emploi jusqu'en 2020 et le secteur des coopératives d'habitation s'est donné comme objectif d'accroître le nombre de ses employés de 15 000.

Le discours du président Moubarak lors de la célébration du centenaire du mouvement coopératif en 2008 a donné espoir au mouvement. Le président a réitéré la conviction de l'État que les

coopératives sont nécessaires et doivent participer à la modernisation de l'Égypte. Il a reconnu que les coopératives sont un des trois piliers du système économique égyptien (le secteur public, le secteur coopératif et le secteur privé). Dans son programme électoral de 2005, le président Moubarak s'est donné pour objectif de construire un demi-million de logements entre 2005 et 2011, en collaboration avec les secteurs coopératif et privé. Le mouvement des coopératives d'habitation s'est engagé à construire 50 000 logements.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation égyptiennes :

- La plupart sont situées en milieu urbain.
- Les logements en coopérative sont occupés par leur propriétaire : les membres achètent des parts pour obtenir le droit d'occuper un logement. Les membres qui désirent quitter leur logement au cours des dix premières années d'occupation doivent rembourser 20 % de la valeur marchande de leur logement à la coopérative. Après cette période de dix ans, les membres jouissent de droits complets sur leur logement. Les coopératives ciblent surtout les personnes à revenu modeste. Le pourcentage de membres de coopératives d'habitation provenant de groupes sociaux plus pauvres ne dépasse pas 25 %.
- Les coopératives sont constituées de personnes partageant une même raison d'y adhérer (il peut s'agir de personnes travaillant dans le même domaine, comme des enseignants, des ingénieurs, etc.) dans le but de se procurer un logement.
- Elles sont construites en conformité avec des normes d'ingénierie approuvées, à des prix inférieurs à ceux d'autres secteurs (selon les enquêtes sur les plans nationaux de développement socioéconomique).
- Elles sont supervisées par le ministère du Logement qui est responsable de l'application de la loi sur les coopératives d'habitation.

Les coopératives d'habitation sont responsables :

- de l'entretien des immeubles et des propriétés;
- de la collecte des sommes économisées par les membres et de l'investissement de ces sommes dans les ensembles d'habitation;
- de la fourniture de terrains en conformité avec les pouvoirs qui leur sont conférés par l'État en vertu de la loi sur les coopératives d'habitation;
- de réaliser des ensembles d'habitation (acquisition des matériaux de construction, participation à la conception et aux études techniques et immobilières);
- d'obtenir des prêts à long terme.

Un des plus importants projets mis en œuvre par le secteur des coopératives d'habitation en Égypte a été l'amélioration d'un bidonville de 100 000 personnes financé par la US Housing Foundation.

Financement

La loi sur les coopératives d'habitation n° 14 de 1981 précise que les coopératives d'habitation sont exonérées d'un grand nombre de taxes et de droits, dont les suivants :

- taxes sur les bénéfices sectoriels et commerciaux et sur les intérêts créditeurs des dépôts bancaires et dans les fonds d'épargne;
- impôts et droits perçus par les municipalités;
- taxes douanières, taxes statistiques, droits d'importation et frais supplémentaires sur les outils, machines, matériaux de construction primaires et moyens de transport importés;
- frais d'apposition de timbres sur les contrats;
- plusieurs types de droits sur les contrats et prêts hypothécaires;
- frais pour les permis de bâtir et l'allocation des terrains;
- frais juridiques et d'enregistrement.

Les coopératives d'habitation bénéficient d'une réduction de 25 % du prix de tous les terrains appartenant à l'État et ce rabais peut atteindre jusqu'à 50 % avec l'approbation du ministre des Finances.

Cadre légal

La Constitution de l'Égypte exige que l'État soutienne les associations coopératives. Selon la loi sur les coopératives d'habitation n° 14 de 1981, l'État doit offrir le soutien, la protection, les exemptions et les privilèges décrits ci-dessous :

- Soutien : la loi stipule que des fonds publics peuvent être transférés aux ensembles de logements coopératifs au moyen d'une résolution présidentielle sans que leur remboursement soit exigé.
- Protection : la loi indique que les coopératives d'habitation, en tant que bénéficiaires de fonds publics, doivent bénéficier de toutes sortes de mesures de protection civiles et pénales.
- Exemptions : la loi accorde des exonérations totales d'impôts aux coopératives d'habitation en plus d'exonérations des droits de douane imposés sur les biens importés.

- Privilèges : la loi exige que l'État facilite les prêts aux coopératives d'habitation et leur accorde des rabais pour les aider à acquérir des terrains.

La loi sur les coopératives d'habitation n° 14 de 1981 définit celles-ci comme *[Traduction]* « des organisations démocratiques populaires dont le but est de fournir des logements à leurs membres ainsi que les services nécessaires pour intégrer le milieu résidentiel, en plus d'assurer l'entretien et la réparation des propriétés ».

Le ministère du Logement assure la surveillance de la Fédération des coopératives d'habitation. Chaque ministère est chargé de faire respecter sa loi respective et a le pouvoir de vérifier la gestion administrative et financière et de surveiller les conseils d'administration, les gestionnaires et les employés des coopératives relevant de sa compétence.

Le mouvement de l'habitation coopérative

La structure du mouvement des coopératives d'habitation en Égypte comporte quatre niveaux. Elle comprend 2 320 coopératives d'habitation primaires, quatre associations conjointes du bâtiment et de l'habitation, 13 associations fédérales du bâtiment et de l'habitation et la Fédération des coopératives d'habitation, anciennement appelée l'Union centrale des coopératives d'habitation.

Les quatre associations conjointes du bâtiment et de l'habitation sont responsables du développement de projets conjoints auxquels participent plusieurs coopératives d'habitation. Elles gèrent le développement des projets et obtiennent le financement nécessaire au nom des coopératives.

Les 13 associations fédérales du bâtiment et de l'habitation assurent des services d'aménagement aux coopératives d'habitation dans leurs gouvernorats particuliers. Ces services comprennent :

- la réalisation d'études et l'établissement de statistiques concernant les besoins des coopératives d'habitation en matière de terrains et de matériaux de construction;
- l'attribution de terrains (de propriété publique ou privée) aux coopératives d'habitation, au coût le plus bas possible;
- l'achat, pour le compte des coopératives d'habitation, des matériaux de construction à des prix de gros;
- la création d'usines pour fabriquer et produire les matériaux de construction aux prix les plus bas possible;
- la fourniture des moyens de transport nécessaires pour transporter les matériaux de construction vers les chantiers;
- la fourniture des compétences requises en conception et en réalisation, ainsi que des services de bureau;
- la mise en œuvre de projets conjoints;
- l'obtention de prêts pour réaliser les projets.

La Fédération des coopératives d'habitation est l'organisation faîtière égyptienne des coopératives d'habitation. Elle est gérée par un conseil d'administration composé de 19 membres élus pour cinq ans. La Fédération supervise les activités des coopératives d'habitation primaires et des associations conjointes et fédérales. Elle s'assure que les activités sont menées à bien en conformité avec les principes propres aux organisations coopératives. De façon précise, la Fédération a les responsabilités suivantes :



Ensemble d'habitation de la FCH

- faire des suggestions concernant les politiques générales applicables aux coopératives d'habitation;
- promouvoir les principes coopératifs;
- offrir de la formation et de l'éducation par l'entremise de son centre de formation sur la coopération;
- assurer les échanges et la liaison avec le mouvement coopératif international;
- faire de la recherche et des études; rassembler de l'information, des statistiques et des données; publier des journaux et des périodiques;
- protéger les intérêts de ses membres en préparant des règlements sur l'organisation, l'administration et les finances des coopératives d'habitation, et les soumettre à l'approbation du ministre;
- guider les coopératives en utilisant des systèmes administratifs, financiers et comptables appropriés;
- offrir des conseils techniques et juridiques ainsi que des services d'arbitrage;
- surveiller les activités des coopératives, ce qui comprend des audits budgétaires annuels;
- se défaire des logements désuets;
- investir de l'argent, conjointement avec les coopératives d'habitation, pour la production d'ensembles d'habitation.

En 2008, le chiffre d'affaires du secteur des coopératives d'habitation s'est établi à 1 074 800 000 EGP. Les investissements des membres totalisent 17 277 300 000 EGP. Les sociétés d'habitation coopérative emploient 300 personnes, dont 65 femmes.

Le mouvement des coopératives d'habitation a mis sur pied et gère 129 centres touristiques coopératifs sur les côtes de la Méditerranée.



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN ESPAGNE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population: 47 190 493 (janvier 2011)

Parc total de logements : 25 129 000 logements (Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 2 % du parc total (idem)

Parc total de logements en coopérative : 14 073 coopératives d'habitation avaient construit 1 439 104 logements en 2011, représentant environ 6 % du parc total de logements. De ce nombre, 4 319 demeurent des promoteurs actifs, 8 360 demeurent inscrites mais sont inactives et les autres ont été dissoutes et transformées en comunidades de propietarios (communautés de propriétaires).

Personnes touchées : 1 512 524 familles sont membres de coopératives d'habitation



Coopérative d'habitation IVM, Rivas Vaclamadrid, Madrid

Historique

En 1864, l'écrivain révolutionnaire Fernando Garrido Tortosa a été le premier à écrire sur la coopération et les coopératives en Espagne. Un an plus tard, les premières coopératives de consommateurs ont été créées en Catalogne, la région la plus industrialisée de l'Espagne. Sont ensuite apparues les coopératives de crédit agricole à Marcia en 1891, quatre ans après l'adoption de la loi sur les associations (*Ley de Asociaciones*), le premier texte juridique faisant mention des coopératives. Les coopératives d'habitation ne sont apparues qu'en 1911 et elles étaient réglementées par la loi sur les associations et, à compter de 1920, par la loi sur le logement abordable et à faible coût (*Ley de Casas Baratas y Economicas*). Par la suite, plusieurs quartiers de maisons individuelles ont été construits dans des zones urbaines, et notamment autour de la capitale et des grandes villes.

La Guerre civile espagnole (de 1936 à 1939) a provoqué une baisse du nombre de coopératives de plus de la moitié par rapport à ce qu'il était en 1924. Les coopératives ont ensuite connu 36 années de dictature (1939 à 1975) pendant lesquelles elles ont été assujetties au contrôle politique et dominées par des institutions de l'État ne permettant qu'une participation minimale des membres. Les coopératives étaient considérées comme une forme de corporation dans l'économie contrôlée par l'État. La première loi espagnole portant spécifiquement sur les coopératives, la loi sur les coopératives (*Ley de Co-operativas*), a été adoptée en 1942. Elle a préparé la voie à l'expansion du secteur en 1954 et a entraîné la création de l'Union nationale des coopératives d'habitation en 1957.

La croissance des coopératives d'habitation a été favorisée par le plan de stabilisation économique (*Plan de Establizacion*

Economica) de 1959 qui a marqué le début d'une importante période de développement ayant influé sur tous les secteurs économiques. L'État subventionnait le logement pour stimuler le secteur de la construction en offrant une aide aux promoteurs privés et aux acheteurs d'habitations.

La propriété occupante était (et demeure) le mode d'occupation préféré en Espagne et l'État en faisait la promotion au moyen de mesures financières directes et fiscales. En outre, l'État a pris des moyens, comme la privatisation des logements locatifs publics et la réglementation rigoureuse des loyers, pour décourager le développement d'autres modes d'occupation. Par exemple, après une brève période de construction de logements locatifs publics après la guerre civile, le portefeuille a été vendu. En fait, la part de marché du logement locatif, qui était de 50 % en 1950, n'était plus que de 10 % en 2001.

La croissance démographique rapide pendant les années 1970 et 1980 a entraîné l'industrialisation des principales villes et provoqué une grave pénurie de logements. Les coopératives d'habitation ont connu une nouvelle période de croissance. En 1976, le secteur des coopératives d'habitation occupait la deuxième place, après l'agriculture, en ce qui concerne le nombre de coopératives (4 371 représentant presque 27 % de l'ensemble des coopératives) et comptait le plus grand nombre de membres (596 470, représentant 37 % des coopérateurs). Ces coopératives se concentraient avant tout sur la production de logements subventionnés, et 300 000 autres unités ont été vendues au prix coûtant. En 1993, tous les logements subventionnés occupés par leur propriétaire et construits avant 1978 ont été déréglementés et libérés des accords de protection dont la durée était de 20 à 50 ans.

Les fortes hausses des coûts des terrains et de la construction, attribuables au boom du logement causé par la spéculation immobilière commerciale, ont occasionné des problèmes pour le secteur des coopératives d'habitation depuis les années 1990. Toutefois, l'adoption de la loi 27/1999 sur les coopératives a apporté d'importants changements juridiques permettant aux coopératives d'agir comme des entrepreneurs efficaces et rentables sur le marché.

Contexte

L'avènement de la démocratie en Espagne et l'approbation de la nouvelle Constitution en 1978 ont changé le contexte politique en décentralisant l'administration de l'État. Par conséquent, les trois paliers de gouvernement se partagent maintenant les responsabilités en matière de logement. Le gouvernement central est chargé de la planification et de la coordination générale du logement en tant qu'activité économique (conception, plans de financement de l'habitation et politiques foncières). Les 17 communautés autonomes peuvent modifier et compléter la politique du logement de l'État central en fonction de leurs pouvoirs relatifs. Ces communautés sont responsables des règlements régionaux sur le logement et l'aménagement du territoire, de la production et de la gestion de logements locatifs et de propriétaire-occupant subventionnés et du versement de subventions pour le développement, alors que les municipalités sont responsables de la planification urbaine et de la gestion des terrains.

En ce moment, on construit surtout des logements de propriétaire-occupant ciblant les ménages à revenu faible et moyen, et les promoteurs privés sont des acteurs importants dans le secteur. La production de logements se fait dans le cadre d'un système complexe de prêts subventionnés et de diverses subventions destinées aux promoteurs et aux acheteurs.

Fait important, l'article 47 de la Constitution espagnole garantit le droit à un logement décent : [Traduction] « Tous les Espagnols ont le droit de vivre dans un logement décent et adéquat. Les autorités publiques doivent favoriser la mise en place des conditions nécessaires et établir les règles appropriées pour assurer le respect de ce droit, en réglementant l'utilisation des terrains dans l'intérêt général afin de prévenir la spéculation ».

Le mode d'occupation préféré est la propriété résidentielle. En Espagne, 82 % de la population est propriétaire de son logement. Bien qu'il n'y ait pas de pénurie de logements en Espagne puisque le nombre de logements construits est suffisant pour répondre aux besoins de la population, les citoyens espagnols considèrent le logement comme leur plus gros problème à cause de deux défis importants : le manque d'abordabilité et le manque d'accessibilité. Le boom de la construction au cours des dernières années a augmenté l'offre de logements, mais a aussi contribué à une très forte hausse des prix. Par exemple, jusqu'à récemment, un ménage typique sur le marché privé devait verser entre 46 % et 53 % de son revenu pour acheter un logement, comparativement à 19 % à 35 % dans le secteur des logements subventionnés (VPO).

Au début de 2009, le marché immobilier s'est effondré et les prix ont chuté, ce qui a eu un impact négatif sur le logement subventionné en réduisant considérablement l'écart entre ses prix et ceux du marché privé. L'achat d'un logement subventionné est donc devenu une option moins attrayante pour les acheteurs éventuels. La réglementation de haut niveau et les restrictions applicables à la vente des logements se traduisent aussi par une diminution de la demande d'habitations protégées.

La loi sur les terrains, adoptée en 2007, appuie la production de logements subventionnés en exigeant que :

- 30 % des nouveaux ensembles résidentiels soient constitués de logements subventionnés;
- 5 % à 15 % des terrains urbains aménagés par les conseils soient réservés au logement subventionné;
- le prix des terrains réservés au logement subventionné soit fixe et que la valeur des terrains se fonde sur la valeur réelle plutôt que sur la valeur prévue après l'aménagement.

Le plan de logement de 2009-2012, connu localement sous le nom de *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación*, mettait l'accent sur la rénovation et la revitalisation du parc urbain existant, mais malheureusement, il n'a pas été pleinement mis en œuvre.

On voit apparaître de nouveaux besoins. La demande de logements locatifs pour les familles à faible revenu a augmenté et de nouvelles stratégies de logement doivent être élaborées pour répondre aux besoins spéciaux d'une population vieillissante et des jeunes qui entrent sur le marché du travail. Il faut aussi analyser la situation des maisons secondaires, souvent inoccupées et surtout utilisées pour le tourisme, afin d'aider à régler le problème d'accessibilité. Enfin, la restriction temporaire sur la vente des maisons subventionnées occupées par leurs propriétaires, qui interdit aux propriétaires de vendre leur logement avant la fin de la période de qualification, et possiblement, d'en retirer un profit, est également remise en question étant donné le contexte économique et du logement qui prévaut en ce moment.

Les coopératives comptent actuellement 37 420 logements en construction et prévoient en bâtir 36 000 autres. Les logements produits par les coopératives comprennent des habitations « protégées » ou subventionnées construites avec une aide financière publique et vendues à un prix inférieur à un plafond fixe, ainsi que des logements « libres » ou sans restrictions, construits sans fonds publics et vendus au prix coûtant. La récente pénurie de terrains et les restrictions rigoureuses du crédit à l'habitation ont obligé les coopératives à réduire leurs activités dans le secteur du logement subventionné.

Description

Le portefeuille des coopératives d'habitation est composé de deux formes de logements subventionnés, soit les *Viviendas de Protección Oficial* ou VPO (logements protégés) et les *Viviendas a Precio Tasado* ou VPT (logements à prix évalué), ainsi que de logements « libres » qui sont vendus au prix coûtant et de logements locatifs.

Suivent les caractéristiques générales qui s'appliquent aux quatre catégories :

- Les logements sont occupés par les membres de la coopérative qui en deviennent propriétaires, sauf dans le cas des logements loués où le membre est simultanément un locataire et un copropriétaire de l'ensemble de l'immeuble.
- Les coopératives sont régies par un conseil, mais les décisions sont toujours prises par l'assemblée générale des membres. Les gestionnaires (qui peuvent être un particulier ou un groupe) s'acquittent des tâches techniques et administratives.

Suivent les caractéristiques propres aux coopératives d'habitation VPO :

- Elles sont assujetties à des contrôles rigoureux et à des limitations des prix.
- Une entente temporaire, appelée la période de qualification, demeure en vigueur pendant 50 ans.
- Les objectifs de la période de qualification sont de conserver la vocation « sociale » du logement et de prévenir la spéculation.
- Pendant la période de qualification, les habitations peuvent être vendues seulement au prix établi par le gouvernement. Après la période de qualification, le propriétaire peut vendre son logement à sa valeur marchande et il conserve les profits.
- Si les logements sont vendus pendant la période de qualification, toutes les subventions reçues du gouvernement doivent lui être remboursées.
- Les régions autonomes peuvent établir leur propre période de qualification qui, dans certains cas, a une durée presque illimitée. Les dispositions changent fréquemment, ce qui a incité les coopératives d'habitation à réclamer une réglementation de l'État dans ce domaine.

Suivent les caractéristiques propres aux coopératives d'habitation VPT :

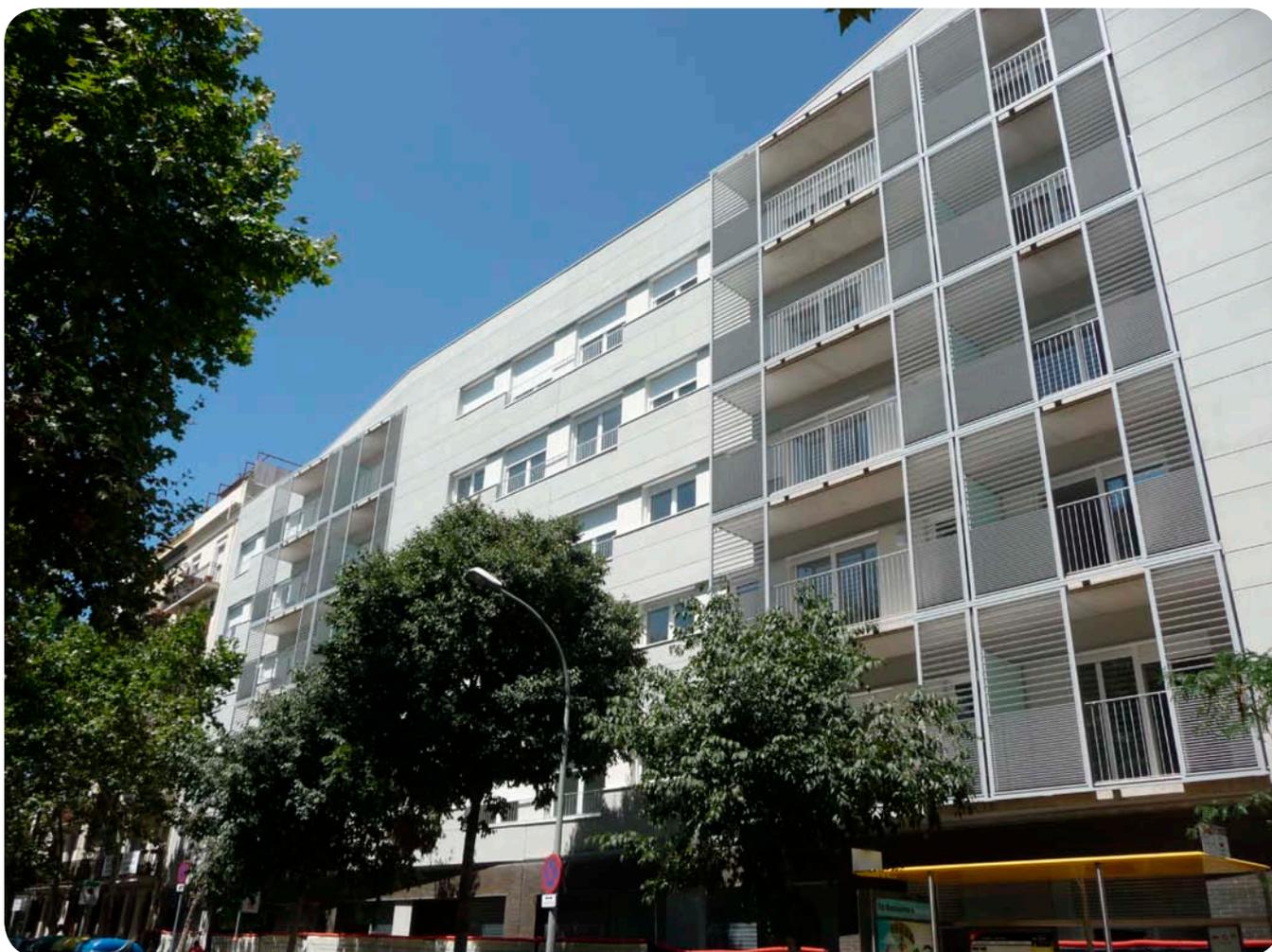
- Considérées comme une option intermédiaire, elles sont définies comme des logements à coût moyen, c'est-à-dire inférieur au coût du marché, mais supérieur au coût des VPO.
- Il n'y a pas de période de qualification, mais certaines restrictions sont imposées au propriétaire qui vend son logement pendant les cinq premières années après son achat. Dans ce cas, le propriétaire doit rembourser toute subvention reçue.

Ce qui caractérise les logements en coopérative « libres », c'est la vente des logements aux membres au prix coûtant.

Financement

Le portefeuille des coopératives d'habitation VPO et VPT est financé par un crédit représentant 80 % de la valeur d'un logement.

Les coopératives d'habitation locative ont accès à des subventions spéciales, à des mesures incitatives financières et à des prêts à des taux d'intérêt réduits. Elle bénéficient également d'une réduction à 4 % de la TVA.



Coopérative d'habitation HABITATGE ENTORN, Barcelone

Cadre légal

Aujourd'hui, les instruments juridiques qui s'appliquent au secteur des coopératives d'habitation sont :

- l'article 129.2 de la Constitution espagnole, qui [Traduction] « proclame de façon particulière que les pouvoirs publics vont promouvoir diverses formes de participation aux entreprises ainsi que l'accès des travailleurs aux moyens de production, encourageant ainsi les sociétés coopératives »;
- la loi générale sur les coopératives de 1999 (*Ley General de Co-operativas*, 1999);
- le décret royal 136/2002 établissant le registre des sociétés coopératives;
- la garantie ECO/3614/2003 approuvant les normes de comptabilité pour les sociétés coopératives;
- les lois réglementant les coopératives que chacun des 17 gouvernements régionaux ou communautés autonomes (*Comunidades Autónomas*) ont adoptées;
- dans le cas des coopératives d'habitation locative, la loi sur la location en milieu urbain (*Ley de Arrendamientos Urbanos*).

Le mouvement de l'habitation coopérative

Fondée en 1988, la *Confederacion de Co-operativas de Viviendas de Espana* (CONCOVI) est l'organisme-cadre national des coopératives d'habitation en Espagne qui a succédé à l'Union nationale des coopératives créée en 1957. La CONCOVI réunit des fédérations de coopératives d'habitation, des représentants individuels ou territoriaux et des coopératives d'habitation situées dans des régions non fédérées. La mission de la CONCOVI est de défendre les intérêts de ses membres auprès du gouvernement national et de promouvoir le logement social en collaboration avec d'autres organisations sociales. La CONCOVI est membre de la CEPES, la confédération espagnole des organisations œuvrant dans l'économie sociale.

Le programme de travail de la CONCOVI comprend les éléments suivants :

- représenter ses membres et défendre leurs intérêts auprès des organismes publics, des institutions et des autorités de l'administration centrale de l'État;
- maintenir et sauvegarder l'esprit de coopération entre ses membres au moyen de règlements de conciliation (entre les coopératives et entre les coopératives et leurs membres ou des tierces parties);
- informer et conseiller les membres et les organismes affiliés sur des sujets pertinents et obtenir d'eux de l'information pour améliorer la performance des coopératives;
- mener à bien des études, produire des rapports et s'acquitter de missions en conformité avec les exigences du gouvernement central ou d'autres organismes consultatifs;
- coordonner l'éducation et les formations sur les coopératives mises au point par des organismes coopératifs affiliés;
- établir des partenariats et des ententes avec des organismes

coopératifs d'éducation et de formation enregistrés ou avec des établissements directement reliés aux administrations centrales et régionales.

Les membres de CONCOVI comprennent les huit fédérations suivantes :

- Federación de Co-operativas de Viviendas de Madrid
- Federación de Co-operativas d'Habitatges de Catalunya
- Federación de Co-operativas de Viviendas de la Comunidad Valenciana
- Federación Aragonesa de Co-operativas de Viviendas
- Unión de Co-operativas de Viviendas de Galicia
- Unión de Co-operativas de Viviendas de Alicante
- Federación de Co-operativa de Viviendas de Castilla y León
- Federación Andaluza de Co-operativas de Viviendas (en développement)

La CONCOVI est dirigée par un conseil d'administration composé de représentants des fédérations territoriales. La CONCOVI compte sur d'autres organismes offrant des services juridiques, fiscaux, techniques et d'autres services consultatifs et publie des revues, dont le magazine bimestriel *Viviendas Co-operativas*.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.concovi.es (en espagnol seulement).



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN ESTONIE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population: 1 340 000 (2011)

Parc total de logements : 651 000 logements dont 96 % sont de propriété privée (Source : Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements en coopérative : 9 800 associations de propriétaires d'appartement / coopératives d'habitation comptant 392 000 logements

Personnes touchées : 800 000 personnes, soit 65 % de la population, vivent dans des coopératives



L'Université d'été des associations de coopératives d'habitation d'EKYL, en 2011

Historique

En Estonie, les coopératives sont relativement récentes, ayant fait leur apparition initiale pendant la première période d'indépendance de 1918 à 1940. Avec l'arrivée de la *perestroïka* et l'accession à l'indépendance en 1991, les coopératives ont commencé à se multiplier et ont été la première forme d'entreprise privée. La loi estonienne sur les coopératives a été adoptée en 1992 et a ultérieurement été remplacée par la loi sur les associations commerciales en 2001.

Le secteur des coopératives d'habitation a rapidement pris de l'essor grâce au vaste programme de privatisation lancé par l'État au début des années 1990, qui a influé sur tous les aspects de l'économie. Toutes les propriétés et entreprises appartenant à l'État ont été privatisées en très peu de temps. Afin de passer du socialisme, de la propriété d'État et de l'économie planifiée au libéralisme, à la propriété individuelle et à l'économie de marché, l'État a dû mettre en place les instruments financiers et juridiques requis, comme un cadastre et un système de financement hypothécaire.

La privatisation du logement s'est produite en trois étapes : la privatisation des immeubles d'appartements, la création de coopératives d'habitation ou d'associations de propriétaires d'appartement et l'enregistrement des propriétés résidentielles. La privatisation des appartements a été réalisée au moyen d'un système de bons qui étaient remis aux locataires en place. La valeur du bon dépendait du

nombre d'années pendant lesquelles l'occupant avait travaillé durant la période soviétique. En moins de trois ans, c'est-à-dire entre 1990 et le milieu de 1993, plus de 3 000 coopératives d'habitation ou associations de propriétaires d'appartement ont été créées.

La première tâche qui a été entreprise après la privatisation a été la remise en état des logements. Les appartements étaient situés dans des immeubles vieux de 20 à 50 ans. Ils étaient en mauvais état en raison de leur construction inadéquate et du manque d'entretien. La plupart devaient être complètement rénovés. Toutefois, la situation économique du pays et de ses citoyens ainsi que les taux d'intérêt élevés allant de 16 % à 18 % rendaient cette tâche impossible. Le mouvement des coopératives d'habitation a exercé de fortes pressions pour obtenir de meilleures conditions d'emprunt. Grâce à ces efforts, un important instrument de la politique du logement en Estonie a été introduit en 2003, soit la subvention d'État pour la reconstruction et l'expertise technique des immeubles d'appartements. La subvention couvrait 10 % des coûts des travaux de reconstruction et 50 % des coûts de l'expertise technique.

En outre, les conseils municipaux de Tallinn, de Paide et de Rakvere ont mis en place des systèmes spéciaux de soutien au crédit pour les associations de propriétaires d'appartement et les coopératives, qui leur permettent d'obtenir des prêts bancaires à de très bas taux d'intérêt (de 1 % à 3,5 %).

Contrairement à d'autres pays d'Europe centrale et de l'Est qui ont mis en place des programmes de privatisation, l'Estonie a rendu obligatoire la création de coopératives d'habitation ou d'associations de propriétaires d'appartement pour gérer les immeubles et les espaces communs. Cette obligation a posé plusieurs problèmes. Des personnes n'ayant pas de tradition démocratique et provenant de différents milieux devaient travailler ensemble et apprendre à gérer des immeubles, des personnes et des organisations. L'Union estonienne des associations de coopératives d'habitation a vu le jour en 1996 dans le but express de soutenir les nouvelles coopératives d'habitation et d'aider les conseils d'administration nouvellement élus et les gestionnaires.

Le programme de privatisation comprenait un autre aspect qui a ajouté aux difficultés que présentait l'établissement et la gestion des coopératives d'habitation. Lorsque cela était approprié, l'État a reconnu les propriétaires antérieurs des appartements et a permis la restitution de ces logements aux personnes qui en étaient propriétaires avant la période communiste. Pour faciliter la transition des locataires qui vivaient dans ces logements au moment de la privatisation, l'État leur a assuré la sécurité d'occupation et un bas loyer jusqu'en 2002, après quoi les propriétaires antérieurs ont pu reprendre possession de leurs logements.

En janvier 2008, l'État a adopté une nouvelle loi qui permettait aux coopératives d'habitation de changer leur statut à celui d'association de propriétaires d'appartement. Selon le plan national de développement du logement de l'Estonie pour 2008-2013, une association de propriétaires d'appartement est une association sans but lucratif mise sur pied par les propriétaires d'appartement dans le but de partager la gestion des parts légales de l'immeuble et du terrain et de représenter les intérêts communs des membres de l'association.

Aujourd'hui, il ne reste plus que 300 des coopératives d'habitation originales. Toutes les autres ont été transformées en associations de propriétaires d'appartement. Il existe quelques différences juridiques entre les coopératives d'habitation et les associations de propriétaires d'appartement, mais les deux appellations sont utilisées lorsqu'on parle de ce portefeuille de logements.

Contexte

Aujourd'hui, 96 % des appartements ont été privatisés. Ces appartements sont gérés par des associations de propriétaires d'appartement et des coopératives d'habitation.

Le mouvement des coopératives d'habitation déploie des efforts particuliers pour améliorer l'efficacité énergétique des habitations et travaille avec plusieurs partenaires privés et publics. Toutefois, la capacité financière des membres individuels des coopératives, qui viennent de divers milieux socioéconomiques, limite l'ampleur des plans de rénovation et de remise à neuf qu'il est possible de réaliser.

Selon les statistiques officielles, il n'y a pas de pénurie de logements en Estonie. Toutefois, il arrive souvent que plusieurs générations d'une même famille vivent dans le même logement, ce qui pourrait fausser les statistiques officielles. En outre, la construction de logements neufs a été négligeable au cours des dernières années, ce qui a contribué à un manque de logements, plus précisément de logements abordables pour les personnes ayant des besoins spéciaux et les personnes âgées. Ce manque de logements abordables est plus marqué dans certaines régions où le nombre d'immigrants est élevé en raison des occasions d'emploi qu'on y trouve.

L'État a adopté une stratégie de politique de logement pour 2007-2013. L'application de la politique relève du ministère des Affaires économiques et de la Communication. La stratégie énonce trois priorités :

- offrir des logements abordables aux anciens locataires des logements restitués;
- soutenir la construction de nouveaux immeubles d'appartements;
- améliorer et renforcer l'aménagement urbain afin de rehausser les conditions de vie et la qualité des routes et des espaces entre les immeubles.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation et associations de propriétaires d'appartement de l'Estonie :

- elles gèrent les aires communes;
- il s'agit d'organisations sans but lucratif gérées par un conseil d'administration;
- le conseil d'administration peut embaucher un gestionnaire immobilier, au besoin;
- les logements appartiennent aux membres individuels;
- la vente des logements est réglementée et se fait à leur valeur marchande;
- les propriétaires payent une somme correspondant aux coûts réels;
- au début de la privatisation, la création d'une coopérative d'habitation pour chaque immeuble était obligatoire. La règle a été modifiée et les associations de propriétaires d'appartement et coopératives d'habitation peuvent maintenant avoir de nombreux immeubles;
- les logements construits pendant l'ère soviétique (des années 1960 aux années 1980) sont de mauvaise qualité et leurs coûts énergétiques sont élevés (30 % de plus que dans certains autres pays européens). Le parc a besoin d'importants travaux de rénovation.

Financement

Les coopératives d'habitation ou associations de propriétaires d'appartement peuvent recourir à plusieurs programmes financiers. Elles ont accès à des prêts pour les rénovations et à des garanties de prêts pour les immeubles d'appartements, ainsi qu'au plan d'investissement vert (aide à la rénovation des immeubles d'appartements) offert par KredEx. Le plan vert a pour objectif de favoriser la reconstruction et la rénovation d'immeubles d'appartements afin d'améliorer leur environnement intérieur et leur efficacité énergétique, d'accroître le rendement énergétique et d'utiliser des énergies renouvelables dans les immeubles d'appartements existants. Les associations de propriétaires d'appartement, les associations de constructeurs et les communautés de propriétaires d'appartement peuvent se prévaloir de cette aide.

Le plan d'investissement vert prend la forme d'une subvention de KredEx représentant 15 %, 25 % ou 35 % du coût total du projet, selon le degré de complexité de la reconstruction de l'immeuble

d'appartements. La subvention vise principalement à servir de complément aux prêts pour la rénovation qu'offre KredEx, mais la subvention peut aussi être combinée aux fonds des propriétaires.

Selon l'information fournie par KredEx, les immeubles d'appartements qui ont entrepris des rénovations avec l'aide de la subvention de reconstruction offerte depuis septembre 2010 ont réalisé des économies d'énergie moyennes de 37 %. Jusqu'à présent, KredEx a reçu un total de 270 demandes de subventions de reconstruction et en a approuvé 220 représentant 6,2 millions d'euros.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.kredex.ee (on y trouve un peu d'information en anglais).

Cadre légal

Les instruments juridiques visant le secteur des coopératives d'habitation sont :

- le code commercial;
- la loi sur les coopératives de 1992-2001, devenue en 2001 la loi sur les associations commerciales;
- la loi sur les associations sans but lucratif;
- la loi sur les associations de propriétaires d'appartement;
- la loi sur la propriété d'appartements.

Les lois les plus importantes pour les associations de propriétaires d'appartement et les coopératives d'habitation sont : la loi sur les associations de propriétaires d'appartement, la loi sur la propriété d'appartements et la loi sur les associations sans but lucratif. Les autres sont pertinentes en tant que lois complémentaires.

Le mouvement de l'habitation coopérative

En 1996, les unions régionales ont créé l'Union estonienne des associations de coopératives d'habitation (EKYL), l'organisme-cadre national pour le mouvement coopératif en Estonie. En 1999, le mouvement des coopératives d'habitation a modifié sa structure et a créé un seul organisme national. Depuis lors, les coopératives d'habitation sont des membres directs de l'organisme national.

Les objectifs d'EKYL sont de fournir des services aux membres, de les représenter et de défendre leurs intérêts aux niveaux local, national et international. Ses services comprennent : l'information et les conseils, la formation, le développement organisationnel, la promotion, la représentation et la promotion des droits et intérêts, et la gestion. EKYL publie la revue ELAMU.

Le centre de formation d'EKYL offre aux directeurs généraux de coopératives d'habitation un programme complet d'éducation de 160 heures aux termes d'un permis accordé par le ministère de l'Éducation et de la Recherche. Ce permis autorise EKYL à délivrer des certificats de gestionnaire immobilier aux personnes qui terminent le programme.

EKYL offre aussi un programme de certification pour les coopératives d'habitation. Un certificat de « bonne association de propriétaires d'appartement » est délivré aux coopératives d'habitation, après évaluation de l'état de leurs bâtiments ainsi que de leur situation juridique et financière. Le certificat demeure valide pour deux ans.

Les membres d'EKYL, soit 1 400 coopératives d'habitation comprenant 50 000 logements, représentent 16 % de l'ensemble du secteur de l'habitation coopérative.

EKYL est régie par un conseil élu par les régions. Le conseil élit une direction composée de trois personnes chargées de superviser la gestion quotidienne en se conformant aux décisions des membres et du conseil. EKYL a 15 employés.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.ekyl.ee (en estonien et en russe, avec certaines sections en anglais).

L'Union balte des associations d'habitation coopérative (BUCHA), dont le bureau est situé à Tallinn, est née en 1999 de la nécessité de créer une organisation pour représenter les coopératives d'habitation et leurs associations dans les trois pays baltes et d'assurer la collaboration entre elles. Les coopératives d'habitation dans les pays baltes ont bien des choses en commun : un processus semblable de développement par la privatisation; de vieux immeubles ayant besoin d'importants travaux de rénovation, et un contexte économique et politique semblable. La BUCHA a pour objectifs de représenter le mouvement des coopératives d'habitation en Europe et dans le monde, de promouvoir le réseautage et l'échange à l'intérieur des pays baltes et de soutenir le développement des coopératives d'habitation. Ses activités actuelles comprennent la formation, la recherche, la promotion, la mise au point de possibilités de financement et la représentation.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.bucha.ee.



L'association de logement coopératif Turu 12A à Tapa

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AUX ÉTATS-UNIS

MARS 2012



Maple North Consumer Housing Co-operative, Wixom, Michigan

STATISTIQUES

Population : 312 913 872 (2010)

Parc total de logements : 130 599 000 logements (2010)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 1 200 000 logements (estimation du département du Logement et de l'Urbanisme [HUD])

Parc total de logements en coopérative : 6 400 coopératives d'habitation comptant 1 200 000 logements dont 425 000 dans des coopératives à capitalisation limitée et de location et 775 000 en coopératives à capitalisation. Les coopératives d'habitation représentent environ 6 % des communautés de logement de propriétaire-occupant d'intérêt commun et environ 1 % de tous les logements.

Historique

Les premières coopératives d'habitation ont été créées dans la ville de New York à la fin du 19^e siècle. Depuis, deux modèles de coopératives d'habitation ont prédominé aux États-Unis : les coopératives à capitalisation limitée (*limited equity*) et les coopératives à capitalisation (*market rate co-operatives*, qui sont caractérisées par la capacité de revendre les parts ou actions à un prix se rapprochant du taux du marché). Après la Première Guerre mondiale, une importante vague de développement de coopératives d'habitation, touchant principalement des personnes à revenu élevé, a eu lieu à New York, à San Francisco et à Chicago. Plus de 10 000 logements en coopérative à capitalisation limitée ont été parrainés par des syndicats et construits dans la ville de New York pendant les années 1920. La plupart des coopératives parrainées par les syndicats ont survécu à la grande dépression des années 1930, alors que la plupart des coopératives d'habitation à capitalisation ont disparu.

La production de logements abordables en coopérative a beaucoup progressé pendant les années 1950 grâce à un programme d'assurance hypothécaire non subventionné du gouvernement fédéral et, pendant les années 1960 et 1970, à des programmes de subventions du gouvernement fédéral. À l'échelon des États, des organismes ont aussi stimulé la production de logements abordables,

le plus connu étant le programme de logement Mitchell-Lama à New York. Ce programme offrait à la fois du financement à des taux favorables et des abattements d'impôt et était considéré comme un des programmes ayant le mieux réussi à produire des logements abordables.

L'administration Nixon a mis fin aux programmes fédéraux de subventions au financement et les a remplacés par des subventions de fonctionnement. Ceci a provoqué une importante diminution de la production de coopératives pour les familles à revenu faible et modeste pendant les années 1970. En outre, le mouvement américain des coopératives d'habitation n'a pas compris le pouvoir du concept de la copropriété et n'a pas réagi aux changements sociaux qui se produisaient dans les années 1970 et 1980. Il n'a pas pu rivaliser avec les millions de dollars qui ont été consacrés au développement de logements en copropriété et à la promotion de la pleine propriété comme moyen d'accumuler de la richesse. Aujourd'hui, bien au-delà de la moitié des coopératives américaines sont situées dans la région métropolitaine de la ville de New York et la plupart de celles-ci sont des coopératives à capitalisation. La plupart des nouvelles coopératives créées dans le reste du pays offrent des logements abordables.

Contexte

Afin de concurrencer plus efficacement la copropriété, le mouvement des coopératives d'habitation doit faire connaître les avantages des coopératives par rapport aux logements en copropriété,

comme les coûts inférieurs de financement, les impôts fonciers plus bas et les frais de transfert moins élevés au moment de la revente. En outre, les coopératives d'habitation sont mieux en mesure d'accepter les investissements sociaux et les subventions externes ou internes partielles. En raison de ces avantages, les coopératives d'habitation ont la possibilité de répondre aux besoins croissants des personnes à revenu faible et modeste. Le mouvement des coopératives d'habitation croit qu'il peut répondre aux besoins d'accès à la propriété des gens ayant un revenu correspondant à 80 à 120 % du revenu médian, sans que des subventions continues soient nécessaires.

Le mouvement des coopératives d'habitation doit convaincre les politiciens des paliers local et fédéral du potentiel que représente le logement en coopérative. Souvent, la législation fédérale et des États visant les propriétaires-occupants oublie ou exclut le logement en coopérative. En plus, les coopératives sont parfois incluses de façon inappropriée dans la législation et la réglementation visant les propriétaires-bailleurs. Les coopératives aux États-Unis ont besoin que l'on reconnaisse leurs nombreux avantages économiques et sociaux comme mode de propriété résidentielle collective, par rapport à la propriété individuelle du logement et à la location, motivée par le profit.

Description

Tel qu'indiqué ci-dessus, les coopératives d'habitation aux États-Unis se sont développées selon deux modèles, la coopérative à capitalisation limitée et la coopérative à capitalisation, et en utilisant plusieurs mécanismes de financement, comme le montre le tableau suivant.

Coopératives d'habitation à capitalisation limitée		Coopératives d'habitation à capitalisation	
Assurance et aide du HUD	148 000	Assurance du HUD	109 000
Loi Lanham (achat de logements appartenant au gouvernement)	35 000	Prêt ordinaire, construction neuve	100 000
Anciens logements publics	20 000	Prêt ordinaire, conversions de logements locatifs	560 000
Farmers Home (dans les zones rurales)	5 000	Parrainées par les membres	6 000
Mitchell-Lama (dans l'État de New York seulement)	60 000		
Organismes de financement de l'habitation des États	45 000		
United Housing Foundation, NY (parrainées par des syndicats)	40 000		
Conversion par les locataires / UHAB (Urban Housing Assistance)	50 000		
Crédit d'impôt du CDBG/LIH (aide locale et par financement de crédits d'impôt)	7 000		
Mutuelles d'habitation (sans but lucratif)	15 000		
Nombre total de logements familiaux	425 000		775 000

REMARQUE : Nous parlons ici de programmes en vertu desquels les coopératives ont été créées. Puisque les prêts hypothécaires originaux de la majorité des coopératives américaines sont échus et que les restrictions qu'ils comportaient ne s'appliquent plus, un grand nombre de ces coopératives ont obtenu des prêts de refinancement, remboursé leur emprunt hypothécaire ou changé de statut. Par exemple, de nombreuses coopératives de l'UHF et Mitchell-Lama sont devenues des coopératives à capitalisation.

Il existe des coopératives d'habitation pour les familles à revenu faible, modeste et élevé. La moitié des coopératives aux États-Unis sont situées dans la ville de New York, mais il y en a un grand nombre dans des zones urbaines comme Chicago, Atlanta, la région métropolitaine de Détroit, Miami, Kansas City, Washington et San Francisco.

Environ la moitié des coopératives d'habitation américaines sont des immeubles de moyenne hauteur ou des tours d'habitation et le reste est composé de maisons en rangée ou de collectifs sur jardin (immeubles sans ascenseur de 3 à 4 étages). On trouve aussi trois autres types de coopératives de plus petite envergure. Voir ci-dessous la section sur les coopératives de maisons mobiles et modulaires.

Il existe deux ensembles de termes relatifs aux coopératives d'habitation. Dans la région de New York, on parle de locataires-actionnaires, d'actions et de billets de location pour propriétaire. Ailleurs, on utilise les termes membres ou coopérateurs, certificat d'adhésion et entente d'occupation (entente d'occupation est surtout employé par le département du Logement et du Développement urbain, fédéral).

La plupart des coopératives d'habitation partagent les caractéristiques suivantes :

- La société coopérative possède (ou parfois loue à bail) la propriété, et les membres, aussi appelés locataires-actionnaires, sont les propriétaires conjoints de la société.
- La société coopérative est la débitrice hypothécaire (responsable du remboursement du prêt hypothécaire global ou général).
- Le membre achète des actions ou des parts (dans le cas des coopératives situées à Washington et à New York constituées en vertu de la *Business Corporation Law*, ou loi sur les sociétés commerciales) ou des certificats d'adhésion. Sauf dans les coopératives strictement à capitalisation limitée, il arrive souvent que les membres doivent contracter un emprunt pour acheter les parts (prêt pour achat d'actions). Les actions et le billet de location pour propriétaire ou l'entente d'occupation servent à garantir le prêt.
- Le membre signe un bail, appelé billet de location pour propriétaire ou entente d'occupation, qui est automatiquement renouvelé et qui lui donne le droit légal exclusif d'occuper un logement aussi longtemps qu'il remplit ses obligations envers la coopérative.
- La coopérative, en tant que propriétaire des lieux, est responsable de toutes les obligations juridiques et financières. Le membre verse à la coopérative une mensualité dont le montant se fonde sur le nombre de parts ou la taille du logement.
- Les coûts totaux du membre comprennent la mensualité ainsi que la charge de remboursement de son prêt individuel pour achat d'actions.
- La plupart des coopératives limitent le droit des membres de vendre ou de louer leur appartement, protégeant ainsi le droit de la coopérative d'approuver tout nouveau membre ou résident.

- Les membres sont à la fois des locataires, au sens de l'entente d'occupation, et des propriétaires en raison des parts qu'ils détiennent dans la coopérative.

- Les taxes foncières de la coopérative sont évaluées en fonction de l'ensemble de la coopérative (comme dans le cas d'un immeuble locatif) plutôt que pour la somme des logements, comme dans le cas d'un ensemble en copropriété. Il n'y a pas de réévaluation au moment de la vente des parts.

1. Coopératives d'habitation à capitalisation

- Elles sont habituellement parrainées par des promoteurs immobiliers à but lucratif. La plupart des nouvelles coopératives à capitalisation sont le résultat de conversions d'immeubles locatifs existants à New York.
- Elles visent les ménages à revenu moyen et élevé.
- On les trouve surtout dans les villes les plus grandes et les plus chères où l'accession à la propriété individuelle est très difficile (l'hypothèque générale, l'évaluation foncière plus basse, la capacité d'approuver ses voisins et l'absence de réévaluation des impôts au moment de la vente sont de nets avantages pour les membres).
- Les actions sont vendues à leur valeur marchande. Dans certains cas, la société coopérative perçoit un pourcentage de tout gain en capital revenant au propriétaire au moment de la revente.
- La vente des actions est considérée comme une vente de biens personnels plutôt que de biens immobiliers, ce qui réduit les coûts du transfert. Les frais de transaction dans la plupart des États s'établissent à environ 2 % à 3 % du coût, comparativement à 7 % à 10 % dans le cas d'un logement en copropriété.
- La plupart des coopératives d'habitation à capitalisation appliquent une formule de droits de vote se fondant sur le nombre d'actions détenues.
- La propriété d'un logement en coopérative d'habitation peut aussi être incluse dans une fiducie révocable (utilisée par les personnes fortunées pour éviter les droits de succession et l'homologation). Les hausses de la valeur de la propriété et le vieillissement de la population rendent ces autres modes de propriété attrayants pour les actionnaires. Plusieurs mécanismes peuvent être mis en place pour assurer le maintien du contrôle global par la coopérative.
- Dans le cas des conversions en coopératives à New York, seul un pourcentage infime des logements doit être vendu pour créer un ensemble de logements coopératifs, de sorte que le promoteur peut demeurer propriétaire d'une majorité des logements. Ceci peut compliquer quelque peu l'établissement d'une communauté coopérative viable.
- Les actions invendues peuvent poser un problème dans certains ensembles de logements coopératifs (comme dans les ensembles convertis à New York). Les investisseurs peuvent acheter ces actions et ils ont des privilèges semblables à ceux d'un promoteur, soit :
 - la possibilité de vendre ou de sous-louer les logements sans l'approbation du conseil;

- la capacité de conserver les logements à perpétuité.

2. Coopératives d'habitation à capitalisation limitée

- D'abord parrainées par des syndicats et des sociétés ethniques d'aide aux immigrants, les nouvelles coopératives de ce type sont maintenant habituellement parrainées par une organisation sans but lucratif ou un groupe de locataires, et quelques-unes utilisent le modèle scandinave de mutuelles « mère-fille » lorsque cela est exigé dans le cadre de programmes fédéraux de subventions.
 - But : prévenir la spéculation, encourager l'occupation à long terme des logements et préserver leur abordabilité.
 - Elles visent les familles à revenu faible et modeste.
 - L'aide financière du gouvernement peut être utilisée pour maintenir l'abordabilité des actions. Les coopératives d'habitation à capitalisation limitée ne reçoivent pas toutes une aide financière. L'aide peut prendre deux formes :
 - Elle peut prendre la forme de taux d'intérêt réduits, offerts dans le cadre de deux programmes de financement fédéraux (celui de l'article 221d3 prévoyant un taux d'intérêt inférieur à celui du marché, et celui de l'article 236) et par certains organismes de logement au niveau des États. Les deux programmes fédéraux ont été supprimés, mais certaines coopératives financées grâce à ces programmes bénéficient encore d'un emprunt hypothécaire de 40 ans assorti d'un bas taux d'intérêt (le financement au moyen d'obligations d'État ou municipales, comme pour les ensembles Mitchell-Lama, permet aussi d'abaisser le taux d'intérêt).
 - L'autre forme d'aide est celle de l'article 8, qui prévoit, pour les propriétaires individuels, une aide au loyer fondée sur le revenu. Le gouvernement verse cette aide à la coopérative.
 - Les actions sont vendues selon une formule prédéterminée, établie dans les règlements internes de la coopérative, qui limite le taux de rendement au coût original des actions auquel s'ajoute une hausse annuelle modeste habituellement fondée sur l'inflation, la valeur dépréciée des améliorations et le rendement du capital. Si le marché ne soutient pas la formule, alors on utilise une valeur marchande qui n'est pas supérieure au prix établi selon la formule.
 - Habituellement, le coût des actions est de beaucoup inférieur aux mises de fonds exigées pour des logements en copropriété comparables.
- ### 3. Coopératives de location à bail
- La coopérative d'habitation loue la propriété aux termes d'un bail à long terme, parfois avec une option d'achat. Les résidents gèrent l'immeuble en tant que coopérative.
 - Les syndicats d'investisseurs utilisent ces coopératives pour profiter des crédits d'impôt fédéraux. La coopérative est alors un associé commandité faisant partie du syndicat.
 - Les prix des actions peuvent être de n'importe quel montant

nécessaire pour créer la coopérative. Ils peuvent être fixes ou ajustés annuellement comme ceux de toute coopérative à capitalisation limitée.

- Si un financement de crédits d'impôt est utilisé, à la fin de la période d'admissibilité de 15 ans, la coopérative peut acheter l'immeuble. Il existe des coopératives de location qui fonctionnent selon d'autres arrangements.
4. **Coopératives de maisons mobiles ou de logements usinés (modulaires)**
- La coopérative est propriétaire du terrain et des équipements et services communs.
 - Les membres sont propriétaires de leur maison usinée et en contrôlent entièrement la gestion.
 - Les membres gèrent le parc collectivement.

Depuis la dernière édition de ce profil en 2007, des dispositions ont été prises permettant aux propriétaires de maisons mobiles et modulaires qui louent un terrain dans un « parc » d'acheter leur parc en tant que coopérative. Les communautés appartenant à leurs résidents (*Resident Owned Communities*, ou ROC), sont maintenant la forme de nouvelle « coopérative d'habitation » la plus répandue et la plus active aux États-Unis. Les données disponibles de 18 États indiquent qu'il y a plus de 200 parcs à capitalisation limitée. On compte environ 700 parcs appartenant à des coopératives comprenant 160 000 maisons mobiles et modulaires en Floride, surtout établies selon le régime des coopératives à capitalisation, et 184 en Californie représentant environ 30 000 maisons. Le Vermont, qui est le berceau de « ROC USA », compte plus de 100 parcs coopératifs comprenant 5 800 maisons. Le nombre total de ces coopératives aux États-Unis dépasse déjà les 1 200, et avec la disponibilité de financement partout au pays et le parrainage d'un nouvel organisme sans but lucratif, ROC USA, le nombre de conversions de parcs locatifs augmente chaque année.

5. **Cohabitat, ou habitation communautaire**

- Milieu de type communal, comprenant une maison et des aires de loisirs communes.
- L'ensemble résidentiel est conçu et géré par les résidents et chacun est propriétaire de sa propre maison.
- Peu d'aménagements d'habitations communautaires sont organisés sous forme de coopératives. La plupart sont des associations de copropriétaires ou de propriétaires de maisons en propriété absolue.

6. **Coopératives d'habitation spécialisées**

a. Coopératives pour personnes âgées

- On y trouve des éléments et des services conçus pour des résidents âgés et chaque coopérative décide de l'étendue des services personnels ou de soins à domicile qu'elle offrira.
- La plupart des coopératives réservent tous les logements aux personnes de 55 ans et plus (la loi exige que chaque ménage compte au moins une personne de 55 ans pour que la coopérative ait droit à une dérogation à l'exigence fédérale interdisant aux propriétaires-bailleurs de faire de la discrimination

contre les familles ayant des enfants de moins de 18 ans).

- Il existe un type de coopérative pour personnes âgées, appelée *deep equity co-op* (coopérative à capitalisation supérieure), dont la plupart des membres sont d'anciens propriétaires-occupants. Une fois devenus membres de la coopérative, ils utilisent l'avoir propre qu'ils avaient accumulé dans leur maison pour payer les actions de la coopérative. Ces coopératives peuvent offrir des équipements et services communautaires en plus du logement. Elles peuvent quand même devoir contracter un prêt hypothécaire général d'un montant équivalent à 30 % à 40 % de la valeur.
 - Des coopératives d'âinés ont aussi été aménagées dans les régions rurales. (Les collectivités de retraités se fondant sur les principes de la propriété coopérative sont populaires dans le Haut Midwest, mais elles ne sont pas commercialement rentables pour les promoteurs et les prêteurs. Il existe quelques très grandes coopératives de retraités à capitalisation en Floride et dans les États du Sud-Ouest et de l'Ouest.)
 - Les coopératives de location ou sans capitalisation (*zero equity co-operatives*) pour personnes âgées ont connu du succès grâce à un programme fédéral de prêts et de subventions (en vertu de l'article 202, HUD) visant une clientèle d'âinés à très faible revenu en utilisant l'approche scandinave (l'approche « mère-fille »). CSI Support & Development (www.csi.coop) est une société sans but lucratif d'aménagement et de gestion de propriétés immobilières qui fournit des appartements locatifs abordables en coopérative destinés aux personnes âgées en Californie, au Maryland, au Massachusetts et au Michigan. Depuis près de 50 ans, la mission de la CSI a été d'utiliser son système unique de gestion de coopératives pour offrir aux personnes âgées des collectivités de logements abordables et de qualité supérieure. Tous les résidents sont membres de leur coopérative d'habitation ainsi que de la coopérative mère et ils gèrent leurs propres coopératives avec l'aide de la CSI.
- b. Coopératives d'habitation d'artistes
- Organisées sous forme de coopératives de location ou à capitalisation limitée.
 - Spécialement conçues pour les artistes.
 - Répondent à la fois aux besoins de logement et d'espace de travail.
 - But : abordabilité permanente.
- c. Coopératives d'habitation étudiantes
- Logement pour les étudiants sur les campus ou à proximité de ceux-ci.
 - Il peut s'agir de dortoirs, de maisons ou d'immeubles d'appartements.
 - Un droit d'adhésion minimal est exigé (habituellement 50 \$).
 - Les coopératives d'habitation étudiantes du Canada et des États-Unis collaborent par l'entremise de la Northern American Students of Cooperation (NASCO).

- Deux sociétés ont été établies pour aider à aménager et gérer des coopératives d'habitation pour les étudiants : NASCO Properties, une organisation sans but lucratif immobilière qui achète des immeubles et les loue à des coopératives d'habitation qui mettent en commun les ressources des coopératives d'habitation membres, comme des réserves pour l'entretien; et le Kagawa Fund, qui fournit une aide technique et financière sous forme de prêts.

Financement

Les coopératives pour les personnes à revenu faible et modeste sont maintenant financées par les administrations locales (voir, par exemple, la ville de New York) ou des organismes de parrainage privés et au moyen d'incitatifs fiscaux. Le gouvernement fédéral applique des programmes d'assurance hypothécaire visant à protéger les prêteurs privés des pertes qu'ils peuvent subir sur leurs prêts.

HUD – Département du Logement et du Développement urbain des États-Unis

- Article 213 – programme d'assurance hypothécaire
 - Fournit de pleines garanties de prêts permanents et de construction sans recours, entièrement amortissables et à taux fixe d'une durée de 40 ans.
 - Assurance pour le prêt de construction et le prêt à long terme (avances assurées) ou pour un prêt à long terme seulement (assurance à l'achèvement).
 - Rapport prêt-valeur de 98 %.
 - Un fonds d'assurance pour la gestion des coopératives d'habitation a été constitué. Il comprend des réserves pour répondre à toute situation possible de défaut de paiement des prêts hypothécaires consentis en vertu de l'article 213. La prime d'assurance hypothécaire correspond à un demi de 1 % du montant total du prêt hypothécaire impayé. Les coopératives de l'article 213 ont connu tellement de succès que des ristournes provenant des réserves excédentaires sont versées aux coopératives. Les pertes totales sur les prêts ont été inférieures à 0,1 % (0,001) par année sur 50 ans.
- Article 221d3 et article 236 – prêts ayant un rapport prêt-valeur de 100 % pour les coopératives destinées aux ménages à revenu modeste.
- Article 223f – programme de refinancement pour les immeubles plus anciens qui ne bénéficiaient pas auparavant d'une assurance hypothécaire du HUD.
- Article 8 – programme gouvernemental de subvention au loyer destiné aux résidents qui répondent aux critères sur les seuils de revenu déterminant l'admissibilité et qui consacrent 30 % de leur revenu au loyer. Le revenu est vérifié chaque année pour déterminer le montant du loyer qui sera exigé.
- Article 202 – dans le cadre de ce programme, un prêt hypothécaire est consenti pour un immeuble au taux d'intérêt en vigueur au moment où il a été construit. Un loyer du marché se fondant sur les frais d'exploitation et les paiements hypothécaires est établi dans le budget annuel de l'immeuble. Tous les résidents consacrent 30 % de leur revenu au loyer, jusqu'à concurrence

du montant établi du loyer du marché. La différence entre le loyer d'un individu et le loyer du marché est remboursée à l'immeuble sous forme de paiement d'aide au logement.

- Avance de capital – Ce programme a remplacé ceux des articles 202 et 8. Le gouvernement renonce aux paiements hypothécaires et le prêt hypothécaire fait l'objet d'une remise si l'immeuble demeure abordable tout au long de la durée du prêt hypothécaire. Les loyers correspondent à 30 % du revenu du résident et peuvent dépasser le loyer du marché. Le programme d'aide au loyer (*Project Rental Assistance Program*, ou PRAC) subventionne les loyers. Les paiements de loyers supérieurs au loyer du marché réduisent la subvention. Si la subvention devient inférieure à zéro, la différence est déposée chaque mois dans un compte de rentrées résiduelles au nom de l'immeuble.

Programme *Together We Can* de la National Cooperative Bank

- But : préserver les logements abordables en coopérative et en produire d'autres en offrant aux promoteurs sans but lucratif d'expérience de l'aide technique, de la formation, des moyens de promotion et des fonds pour les travaux de préaménagement.
- Les coopératives d'habitation qui existent depuis plus de deux ans sont admissibles. Le programme offre des prêts hypothécaires de premier et de second rang ainsi que des marges de crédit.

Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) et Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac)

- Marché national des prêts pour les coopératives d'habitation. Les deux organismes achètent des créances hypothécaires générales et des prêts pour achat d'actions consentis aux coopératives. Les deux peuvent acheter des créances hypothécaires non assurées. Ces achats fournissent des liquidités pour les prêteurs. Les lignes directrices pour l'achat de créances hypothécaires deviennent un ensemble tacite de règlements.

Programme fédéral d'aliénation – Le HUD accorde la priorité aux locataires qui veulent acheter leur immeuble lorsque leur propriétaire-bailleur manque à ses obligations hypothécaires.

Programmes de la ville de New York – Conversion d'immeubles en difficulté appartenant à la ville et subventionnés par le gouvernement fédéral.

- Programme de bail provisoire aux locataires (TIL, ou *Tenant Interim Lease*). Lorsque leur demande est sélectionnée, les locataires d'immeubles appartenant à la ville gèrent provisoirement leur immeuble tout en recevant une formation et du soutien. La ville effectue d'importantes améliorations des immobilisations avant de transférer l'immeuble à la coopérative. Les locataires achètent leur appartement pour une somme minimale (250 \$ chacun).
- Le programme de transfert à un tiers (*Third Party Transfer*) est un programme d'aliénation de propriétés du service de préservation et d'aménagement de logement (HPD, ou Housing Preservation and Development) de la ville de New York. Ce programme donne à la ville la capacité de saisir les propriétés

en difficulté dont les propriétaires n'ont pas payé les taxes et de les transférer directement à un propriétaire responsable, comme une coopérative d'habitation. Les locataires de ces immeubles peuvent choisir de travailler avec une organisation (UHAB) qui en assumera temporairement la propriété tout en aidant les locataires à créer une coopérative HDFC (*Housing Development Fund Corporation*, un type de coopérative à capitalisation limitée).

Des règles strictes et un processus rigoureux réglementent la conversion d'un immeuble en coopérative. Certains locataires (personnes handicapées, aînés, personnes bénéficiant d'un loyer stabilisé) sont protégés et peuvent être autorisés à demeurer dans l'immeuble en tant que locataires. Les locataires non protégés peuvent avoir jusqu'à trois ans pour quitter les lieux avant que les logements soient vendus. Le promoteur et la coopérative doivent ensuite s'assurer que les logements de ces personnes sont bien entretenus.

Incidations fiscales :

L'article 216 du code des impôts accorde aux actionnaires une exonération d'impôt personnel pour les paiements d'intérêts hypothécaires et de taxes foncières effectués par la société d'habitation coopérative. La déduction est établie au prorata de leurs actions.

L'intérêt payé sur le prêt individuel contracté pour acheter les actions est déductible de l'impôt sur le revenu des particuliers.

Prêts hypothécaires inversés – un outil de placement pour les coopératives d'aînés

- But : convertir une partie de l'avoir propre accumulé dans le logement en source de revenu.
- Le membre doit avoir au moins 62 ans.
- Le membre peut contracter un emprunt auprès d'une banque en offrant en garantie l'avoir propre qu'il détient dans la coopérative.
- L'argent est versé sous forme de somme forfaitaire ou de mensualités. Il n'y a pas de paiements d'intérêts et de capital à faire avant que l'appartement soit vendu, que le membre déménage de façon permanente ou que le dernier locataire de l'appartement décède. L'intérêt court et s'ajoute au prêt.
- Le montant du prêt se fonde sur l'âge du membre (par exemple, un membre de 80 ans pourrait emprunter environ 42 % de la valeur du logement). L'emplacement, la valeur du logement et les taux d'intérêt sont aussi pris en compte.

- Le prêt est sans recours, ce qui veut dire que le propriétaire ne peut jamais devoir une somme supérieure à la valeur de l'appartement, quel que soit le solde du prêt.
- Si la coopérative consent à un tel prêt, elle conclut avec la banque un accord de reconnaissance qui a pour effet de limiter les risques pour le prêteur lors de la revente. (De tels accords sont aussi exigés pour les prêts consentis pour l'achat de parts.)

Kagawa Fund – un outil de placement pour les coopératives d'habitation étudiantes

- Il s'agit d'un fonds de capital de risque pour les projets admissibles d'aménagement de coopératives sur les campus.
- Il est alimenté par les subventions, les placements et les dons d'individus et d'organisations qui appuient le mouvement des coopératives étudiantes.
- On évalue le projet en fonction des critères de prêt traditionnels ainsi que de critères sociaux avant de consentir un prêt.



Blackstone Housing Co-operative, Detroit, Michigan

Fonds de fondations privées, des États et des administrations locales

Au moins 33 États ont établi des fonds fiduciaires pour le logement, mais les coopératives ont accès à quelques-uns seulement de ces fonds puisque la plupart sont destinés au logement locatif.

Cadre légal

Les coopératives existaient aux États-Unis avant la création des programmes

gouvernementaux fédéraux ou d'État. Elles relèvent à la fois des lois d'État sur les sociétés et sur la location à usage d'habitation. Certains États, comme New York, la Californie, le Maryland, le district fédéral de Columbia et la Floride réglementent la vente de parts ou d'actions de coopératives au moyen d'exigences relatives à la divulgation et à la protection des consommateurs. La Californie et la Floride réglementent les activités des coopératives un peu comme elles le font pour les logements en copropriété.

Au palier fédéral, la « réglementation » des coopératives qui ne sont pas assurées par le HUD porte sur :

- Le droit fiscal. Pour que les détenteurs de parts bénéficient des mêmes déductions d'impôt sur le revenu pour les intérêts hypothécaires et les taxes foncières que les ménages détenant leur logement en pleine propriété, la coopérative doit tirer au moins 80 % de son revenu de ses sociétaires résidentiels. Ceci crée des difficultés pour certaines coopératives de New York ayant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée ou des garages de stationnement, mais ne présente aucun problème

dans le reste du pays.

- Le marché hypothécaire secondaire. Fannie Mae et Freddie Mac, des institutions financières spécialisées d'intérêt public ayant des actions cotées en Bourse, adoptent des normes relatives aux créances qu'elles achètent de prêteurs privés. Ces normes juridiques et de souscription deviennent des règlements ad hoc.

Certaines coopératives de logements abordables ne bénéficiant pas d'un emprunt hypothécaire assuré par le HUD peuvent accepter une aide au loyer du HUD en vertu de l'article 8 pour les familles nécessiteuses. La réglementation du HUD pour ces coopératives prévoit uniquement des inspections des lieux et un examen des processus de gestion pour assurer l'exactitude de la documentation financière.

Les prêteurs qui consentent des prêts hypothécaires généraux appliquent une réglementation privée. Habituellement, cette réglementation interdit à la coopérative de changer ses règlements internes ou ses gestionnaires sans le consentement du prêteur, exige que la coopérative maintienne des assurances et des réserves et l'oblige à présenter annuellement des états financiers audités.

Le mouvement de l'habitation coopérative

La National Association of Housing Co-operatives (NAHC), constituée en 1960, est l'organisation nationale des coopératives d'habitation aux États-Unis. Il s'agit d'une fédération sans but lucratif dont la mission est de représenter, d'informer, de perpétuer, de servir et d'inspirer les coopératives d'habitation de la nation. Ses membres comprennent des coopératives d'habitation, des mutuelles d'habitation, des associations de coopératives d'habitation et d'autres organismes de logement appartenant à leurs résidents ou contrôlés par eux, des professionnels, des organisations et des individus qui s'intéressent à la promotion des intérêts des ensembles de logements coopératifs.

Il y a aussi plusieurs organismes qui développent des coopératives d'habitation, les représentent et leur assurent des services dans les différents États, ainsi que des organismes qui représentent des coopératives d'habitation ayant des intérêts particuliers.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.coophousing.org.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN FRANCE

MARS 2012



Source: FNCoopHLM

STATISTIQUES

Population: 64 876 618 (2010)

Parc total de logements : 31 264 000 résidences
(Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 19 %
du parc total (Vincent Lourier, FNSC-HLM)

Parc total de logements en coopérative : En
100 ans, les coopératives d'HLM ont construit plus de
300 000 logements dont la très grande majorité en acces-
sion à la propriété. Le parc locatif des coopératives d'HLM
est de 23 622 logements. Les coopératives d'HLM repré-
sentent moins de 1 % du stock d'habitation total.

Histoire

Les conditions dramatiques de logement tels le surpeuplement, les coûts exorbitants et l'insalubrité, qui prévalent au 19^e siècle poussent des industriels à développer des projets immobiliers afin d'améliorer le logement ouvrier. Ces industriels reconnaissent l'interrelation entre les conditions de travail et celles du logement. Différentes initiatives voient le jour dont celle de la cité immobilière, dans le XII^e arrondissement, construite en 1867 par la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris, considérée comme l'ancêtre des coopératives d'habitation. Les syndicats font du logement une de leurs principales préoccupations.

Le mouvement des coopératives d'habitation en France prend véritablement son envol au début du 20^e siècle avec l'adoption d'un ensemble de mesures législatives dont la loi Siegfried de 1894 qui permet l'émergence des Habitations à Bon Marché (HBM), la loi Strauss de 1906 qui établit le régime d'intervention des coopératives, la loi Ribot de 1908 qui permet des prêts bonifiés à l'accession à la propriété aux coopératives d'HBM et enfin la loi de février 1921 qui permet des prêts à taux réduits aux coopératives. À ce moment, on parle de logements HBM. L'appellation sera changée en 1951 pour HLM, Habitations à Loyer Modéré. Le premier programme de construction HBM est adopté par le Parlement en 1928. Avant la Deuxième Guerre mondiale, 10 000 logements coopératifs auront été construits, principalement axés sur l'accession à la « petite » propriété.

La situation du logement est catastrophique à la fin de la Deuxième Guerre mondiale. Dans le monde coopératif, deux approches se côtoient. Le mouvement d'autoconstruction des Castors, les coopératives non HLM, basé sur l'implication individuelle et l'organisation commune du travail durant les travaux de construction, construira, entre 1948 et 1952, plus de 12 100 logements. Parallèlement, les coopératives d'HBM (HLM) sont réactivées et une loi votée en 1947 relance leur développement. Les coopératives d'HBM se développent par le biais de la formule location-attribution, une accession progressive à la propriété. La construction de pavillons est privilégiée, s'adaptant mieux à la formule location-attribution, comme l'initiative des « chalandonnettes », du nom du ministre du

logement de l'époque, Albin Chalandon qui a initié une politique en faveur de la maison individuelle. Entre 1950 et 1965, bénéficiant de prêts à 2 % pour 35 ans, 140 coopératives d'HLM voient le jour, comptant près de 130 000 logements.

Les coopératives développent aussi des projets de location coopérative, quoiqu'en nombre plus limité. Sous cette formule, le coopérateur-locataire a un droit d'usage cessible et transmissible moyennant une contribution au financement de la construction par le biais d'achat d'actions (au moins 15 % du prix du logement) et un loyer mensuel visant à couvrir l'ensemble des dépenses d'opération.

En plus de construire, les coopératives gèrent des caisses de solidarité (épargne) qui viennent en aide aux coopérateurs en difficulté, prêtent à même leurs fonds propres ou en association avec des institutions financières et possèdent et gèrent des immeubles locatifs.

Malgré cet essor, le mouvement vit une période de grande turbulence. Des différences philosophiques provenant des mouvements de gauche et chrétien, des différences d'intervention dont la prédominance de l'urbain sur le rural, et un affrontement entre les leaders provoquent une scission. Une deuxième fédération, la Fédération française, voit le jour en 1953. La réunification des deux fédérations, la Française et la Nationale, se fait en 1963.

En plus de cette scission, les autorités sont de plus en plus préoccupées par la double mission de constructeur et de gestionnaire des coopératives d'HLM. Une volonté de mieux encadrer les

interventions des coopératives afin de protéger les coopératives, les coopérateurs et les pouvoirs publics apportera trois interventions législatives qui auront pour effet de diminuer considérablement la capacité d'intervention des coopératives. Les autorités veulent mettre en place un cadre financier et organisationnel afin de minimiser les risques associés aux trois formules de développement de coopératives HLM en vigueur, soit la location-attribution, la location coopérative et la location simple.

Le décret de novembre 1965 apporte donc de grands changements au sein du mouvement des coopératives d'HLM ainsi qu'une vive déception. Ce décret redéfinit la location coopérative et la location-attribution et réforme le régime de souscription d'actions. Il interdit la location simple aux coopératives et exige que le portefeuille existant soit cédé à des organismes HLM. Sont ainsi transférés 27 610 logements. Les coopératives doivent se spécialiser en accession à la propriété. Ce changement est majeur puisque les coopératives ont toujours tenté de répondre aux besoins des individus à la recherche d'un logement par le biais de différentes formules.

L'attaque du mouvement coopératif se poursuit avec l'adoption de ce qui est convenu d'appeler les lois scélérates de juillet 1971. Ces deux lois enlèvent le droit aux coopératives de construire elles-mêmes et les obligent à utiliser les services d'un tiers. Dès lors, les fonctions de constructeur et de gestionnaire sont séparées par le biais d'entités légales distinctes. Les sociétés coopératives de location-attribution (SCLA) doivent se transformer en société coopérative de production (SCP) si elles désirent poursuivre le développement. Plusieurs abandonnent la forme coopérative devenue trop lourde avec les nouveaux changements administratifs et législatifs et privilégient la mise sur pied de sociétés anonymes. Entre 1972 et 1974, 50 sociétés coopératives de location-attribution perdent leur caractère coopératif pour un statut de société autonome d'HLM. Enfin, la formule de location coopérative est dorénavant interdite comme l'avait été quelques années plus tôt la location simple. À noter que les sociétés coopératives ont construit et géré plus de 50 000 logements locatifs entre 1947 et 1971. C'est véritablement l'éclatement du mouvement des coopératives d'HLM, éclatement qui se fait sentir pendant plus d'une décennie. Au cours de cette période, les coopératives non-HLM issues du mouvement des Castors cessent aussi d'exister – faute de ressources financières – à l'exception de quatre qui sont d'ailleurs toujours en opérations.

Dans les années qui suivent, le mouvement poursuit ses actions afin de faire assouplir la réglementation vis-à-vis des coopératives. Ainsi en 1983, les coopératives retrouvent à peu près l'ensemble des compétences perdues en 1971. Les coopératives d'HLM mettent en place une procédure de contrôle, la révision obligatoire, à laquelle tous les organismes HLM doivent se soumettre après l'adoption de la loi en 1983.

Le mouvement se redéfinit et réaffirme son objectif de favoriser l'accession à la propriété aux plus modestes. La location-accession à la propriété, formule en vigueur de nos jours, est définie au cours de cette période et adoptée par la loi du 12 juillet 1984. C'est aussi au cours de cette période que la Fédération des coopératives d'HLM intègre les locaux de l'Union des HLM (qu'elle avait cofondée en 1925) composée des offices publics, des sociétés anonymes d'habitation HLM, des Sociétés anonymes de Crédit immobilier et des associations régionales HLM.

Le rapport Dubesset publié en juin 1989 est une véritable douche froide, car il indique que plusieurs coopératives éprouvent de

graves difficultés qui peuvent compromettre leur existence. Des mesures doivent être prises le plus rapidement possible. Un protocole d'entente est signé entre la Fédération et les pouvoirs publics définissant les engagements de la Fédération à l'égard du soutien aux coopératives en difficulté. La loi de modernisation de la coopération, adoptée en 1992, et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) de 2000 confirment les sociétés coopératives d'HLM comme de véritables acteurs du logement en France. Ces lois élargissent leur champ d'intervention et leur donnent des compétences similaires aux offices et aux sociétés anonymes HLM. La sous-capitalisation des coopératives étant reconnue comme un frein à leur développement, le sociétariat des coopératives d'HLM est dorénavant ouvert à des associés non coopérateurs. Parallèlement le mouvement met au service de cette modernisation ses outils, comme par exemple la SDHC, la Société pour le développement de l'habitation coopérative créée en 1980. Enfin, des mesures de sécurisation de l'accession sont mises en place afin de protéger les investissements financiers et l'habitat du coopérateur.

Contexte

La France fait face à une crise du logement sans précédent avec 800 000 logements manquants. Ce déficit est la conséquence directe de la baisse de construction en cours depuis des années, due au recul de l'état providence laissant libre cours aux lois du marché. Aux prises avec des coûts de production de plus en plus élevés, un resserrement des conditions d'accès au crédit et une augmentation des taux d'intérêt, il est de plus en plus difficile de développer des projets abordables. C'est plus de 4 millions de personnes qui se cherchent un logement tous les ans, dont 1,3 million sont demandeurs d'habitations à loyer modéré. Cette crise du logement touche autant les ménages ayant des revenus modestes que moyens. Les besoins fondamentaux changent, la demande est plus hétérogène et, comme dans plusieurs pays, la France vit des profondes mutations économiques et sociales, dont l'augmentation de salariés au salaire minimum.

Bien qu'un peu plus de la moitié des Français, 57 %, soient propriétaires occupants, c'est 9 Français sur 10 qui aspirent à la propriété privée. Cette aspiration influence la forme de développement privilégiée par les coopératives d'habitation en France, soit l'accession à la propriété.

Les enjeux politiques auxquels le Mouvement des coopératives d'HLM doit faire face sont :

- la capacité à produire un logement neuf à haute qualité environnementale à un coût compatible avec les revenus d'accédants sociaux;
- la valorisation du statut coopératif et la possibilité d'accompagner les coopérateurs sur la longue durée par des services à l'habitat.

En 2011, 102 coopératives d'HLM ont construit 3 348 logements en accession sociale, signé 907 contrats de construction de maisons individuelles, débuté 1 201 logements locatifs sociaux, développé 282 lots de terrains à bâtir, géré 38 000 lots principaux et 1 176 copropriétés.

Soixante pour cent de la production annuelle de logements en accession sociale est construite par les coopératives d'HLM.

Description

Les coopératives d'HLM sont reconnues en France comme des acteurs historiques de l'accession sociale à la propriété dont l'objectif est de faciliter l'accès à la propriété aux personnes ayant des revenus modestes qui ne pourraient autrement accéder à la propriété de leur logement. Elles interviennent de trois façons :

- la construction et la vente de logements en accession sociale à la propriété;
- la construction et la gestion de logements locatifs soumis à la réglementation HLM;
- la gestion de syndicats de copropriétés.

Il existe trois formes de coopérative d'HLM en France :

La société coopérative de production (SCP) d'HLM

Elle constitue la forme la plus ancienne et la plus courante de coopératives d'habitation en France. Le sociétariat de ces coopératives inclut les membres utilisateurs auxquels se joignent parfois les salariés des coopératives, les deux groupes détenant collectivement 51 % des droits de vote indépendamment du capital détenu. Le sociétariat inclut aussi d'autres associés non utilisateurs, personnes physiques ou morales pouvant se partager entre 35 % et 49 % des droits de vote, ceux-ci étant répartis au prorata du capital investi.

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) HLM

Instituée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine en 2003, elle est la forme la plus récente de coopératives HLM en France. L'organisation de son sociétariat diffère et s'appuie sur des collègues d'associés. La loi prévoit 3 collègues obligatoires : les utilisateurs personnes physiques, les salariés et les collectivités publiques. Chaque collègue ne peut détenir moins de 10 % et plus de 50 % des droits de vote. Le collègue des salariés est plafonné à 15 % des droits de vote. Les coopératives peuvent prévoir d'autres collègues.

La société coopérative d'HLM de droit local

Elle exerce les mêmes compétences que les SCP d'HLM. Il n'existe que 3 sociétés de ce type en France. Elles sont régies par les dispositions du droit local d'Alsace-Moselle.

Les différentes coopératives d'HLM partagent les caractéristiques suivantes :

- L'adhésion et le respect d'une charte de déontologie qui fixe les principes régissant le fonctionnement de la coopérative d'HLM et ses rapports avec des tiers;
- L'adhésion à la Charte pour un logement durable et solidaire qui exige des coopératives la mise en place de mesures affichant leur « rôle d'acteur local d'un territoire durable » (mesures de performance énergétique, environnement et comportement citoyen);
- La remise d'une contribution financière obligatoire à un fonds de formation pour les professionnels et les administrateurs bénévoles;
- Sous le contrôle de l'AG, le CA adopte et assure le respect du plan de développement. Le CA est composé d'administrateurs

bénévoles. Dans le cas d'une coopérative avec des logements locatifs, au moins un poste au CA doit être réservé à un représentant des locataires;

- La rémunération des parts sociales est plafonnée et les réserves sont impartageables;
- Les coopératives sont dirigées par un directeur général qui peut aussi cumuler la fonction de président du conseil d'administration;
- Le sociétariat est ouvert à des actionnaires non coopérateurs (organismes) afin d'augmenter leur capitalisation. Le droit de vote de ces actionnaires est proportionnel au capital investi, mais ceux-ci demeurent minoritaires (pas plus de 49 % permis en SCP d'HLM) au sein de la coopérative. Toutefois, ce statut minoritaire n'est souvent que virtuel puisque le décompte des votes en assemblée se fait sur la base des membres présents. Les actionnaires non coopérateurs ont donc souvent une grande influence sur les affaires de la coopérative, d'autant plus qu'ils sont là pour faire fructifier leur investissement. De plus, le statut de coopérateur pour les projets d'accession très sociale et de location-accession est souvent temporaire puisque celui-ci demeure membre de la coopérative le temps d'acquérir son logement. Une fois les titres de propriété transférés, le membre retire ses actions de la coopérative et ne participe donc plus aux décisions (selon la politique arrêtée par le conseil);
- La participation au dispositif d'autocontrôle géré par la Fédération qui vise à optimiser la gestion des coopératives et à prévenir les difficultés. Le dispositif comprend 3 mesures : le DIS, un dossier individuel de situation établissant des tableaux de bord financiers de façon annuelle, un audit annuel de tous les aspects de gestion proposé systématiquement aux coopératives en difficulté et/ou réalisé sur demande et enfin, une révision coopérative obligatoire effectuée tous les 5 ans qui consiste en une analyse financière, opérationnelle et organisationnelle;
- L'accès à un ensemble de mesures de sécurisation visant à protéger l'investissement financier et l'habitat du membre en cas de difficultés telles que le changement dans la composition du ménage, le déménagement lié à un changement professionnel et l'invalidité. Les mesures comprennent une assurance-revente qui couvre la perte financière associée à la revente du logement, une garantie de rachat où la coopérative s'engage à racheter le logement à un prix convenu et enfin une garantie de relogement, soit par le maintien dans les lieux ou par une relocalisation. L'assurance-revente reste en vigueur pour une période de 10 ans tandis que les deux garanties, de rachat et de relogement, sont maintenues pour une période de 15 ans.

La réglementation encadre les conditions dans lesquelles les coopératives d'HLM développent leurs logements en accession :

- Ils sont destinés majoritairement à des ménages modestes achetant leur résidence principale et dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources;
- Ils sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix par opération;
- Les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement dans le

temps au travers de la sécurisation HLM.

À cela s'ajoutent les spécificités propres aux coopératives d'HLM :

- Les accédants sont également coopérateurs : ils deviennent associés de la coopérative d'HLM et sont invités à participer aux assemblées générales;
- La coopérative d'HLM peut, dans certains cas, assurer également la gestion de la copropriété et s'engager ainsi, aux côtés des copropriétaires, dans la pérennité du bâti.

Selon l'implication de la collectivité locale dans la réalisation de l'opération, la coopérative d'HLM peut enfin inclure dans ses contrats de vente des clauses limitant la spéculation et les reventes abusives des logements, dans le but d'assurer à la collectivité locale que l'effort qu'elle aura consenti n'alimentera pas la hausse du marché immobilier.

Financement

Il faut distinguer le locatif de l'accession :

- En locatif, les coopératives d'HLM sont financées par des fonds publics (livret A principalement), comme l'ensemble des organismes d'HLM;
- En accession, ce sont les coopérateurs qui sont financés par leurs banques à l'aide des prêts mis en place par l'État (prêt PAS, prêt à taux zéro). Dans ce cas, il convient de signaler le prêt social location-accession (PSLA) qui permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la « part acquisitive »). À l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat « ancienne formule » est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Le PSLA permet aux acquéreurs de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 %.

Les coopératives d'HLM ont aussi accès aux ressources financières de la S.D.H.C. sous la forme de prise de participation en capital ou de soutien aux opérations.

Les collectivités locales s'associent au développement des coopératives en mettant en place des mesures de soutien telles que :

- Des terrains à coût réduits;
- Des subventions visant à réduire les coûts des infrastructures;
- Une aide financière directe aux accédants sous le plafond de revenus;
- L'imposition d'un quota de logements sociaux à tout développement dépassant un certain seuil;
- La souscription à son capital.

Les coopératives investissent leurs fonds propres dans le développement de leurs projets locatifs.

Cadre légal

Les instruments légaux pour le mouvement des coopératives d'habitation sont :

- Code du commerce – en tant que société anonyme;
- Loi du 10 septembre 1947 portant sur le statut de la coopération;
- Législation et réglementations HLM : code de la construction et de l'habitation;
- Charte de déontologie fédérale.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Les coopératives d'HLM sont regroupées au sein de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSC-HLM). Fondée en 1908, la FNSC-HLM assure la représentation des coopératives d'HLM au niveau politique, et avec les partenaires du logement social, fait la promotion de la formule coopérative, travaille à la mise en place de politique favorisant le développement des coopératives et fournit de l'assistance aux coopératives dans leur développement et leurs opérations. Le mouvement a adopté en 2008 un nouveau plan stratégique de développement qui s'articule autour de 3 objectifs : « produire plus, produire mieux, et produire partout ».

La Fédération est gouvernée par un conseil fédéral de 28 membres élus par l'assemblée générale et par les 6 circonscriptions interrégionales. Les sociétés coopératives d'HLM sont regroupées au sein d'une union régionale. Il y a 7 unions régionales actives à travers le pays. Ces unions sont financièrement autonomes et mettent en œuvre les objectifs du mouvement au niveau régional. Les unions régionales sont regroupées au sein des 6 circonscriptions interrégionales qui désignent 16 membres du conseil fédéral pour un mandat de 3 ans. La Fédération a aussi un Comité de déontologie qui veille à l'application de la Charte de déontologie adoptée par les coopératives d'HLM.

La FNSC-HLM compte 165 coopératives d'HLM membres, ce qui représente 23 000 logements locatifs sociaux et une création de 5 000 nouveaux logements en accession sociale à la propriété par an. 1 000 personnes travaillent directement au sein du mouvement.

En devenant membres de la Fédération, les coopératives s'engagent à se soumettre au dispositif d'autocontrôle mis en place par la Fédération et à adhérer à A.RE.COOP, une société de formation. Les coopératives s'engagent aussi à souscrire au capital de la SDHC, une société d'aide au développement.

Pour mener à bien sa mission, la Fédération a mis en place les structures suivantes :

La S.D.H.C., Société de développement de l'habitation coopérative, a été constituée en 1980. C'est une société à capital variable dont la mission est d'appuyer le développement et de faciliter la sauvegarde des coopératives par une participation en capital et/ou un appui à la gouvernance en siégeant au conseil d'administration. La Société agit comme caution vis-à-vis les autres partenaires pour des projets stratégiques. Le capital est constitué de participations des adhérents de la Fédération.

La Société d'investissement à capital variable (SICAV) « Coop monétaire » créée en 1995 offre des produits de placements aux coopératives dans des valeurs émises par l'État ou garanties par celle-ci dont le rendement est équivalent au marché. Cinquante pour cent des frais de gestion exigés par le gestionnaire sont versés à la SDHC.

A.RE.COOP, l'Association pour la révision, l'assistance et la garantie des sociétés coopératives, est une association créée au début des années 80 dont la mission est la formation professionnelle des salariés et administrateurs des coopératives et l'exécution de la révision coopérative obligatoire contenue dans le dispositif d'auto-contrôle mis sur pied par la Fédération.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez les sites www.hlm.coop et www.habitat.coop.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN HONGRIE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 9 985 722 (en 2011. Source : Eurostat)

Parc total de logements : 4 303 000 (en 2009. Source : Housing statistics in the EU 2010)

Parc total de logements en coopérative : 1 269 coopératives d'habitation comptant environ 300 000 logements représentant 7 % du parc résidentiel total

Personnes touchées : 714 000 personnes sont membres de coopératives d'habitation



Source: LOSZ

Historique

Le mouvement hongrois des coopératives d'habitation naissait il y a plus de 100 ans. La première coopérative de logement en Hongrie a été fondée à Budapest en 1912 et existe encore aujourd'hui.

Pendant la reconstruction qui a suivi la Deuxième Guerre mondiale, l'État a surtout produit des immeubles d'appartements locatifs. Par la suite, à cause des économies réalisables grâce à la réduction du budget de l'État pour le logement, le recours au capital privé dans le secteur de l'habitation a augmenté avec la mise sur pied de coopératives d'habitation gérées par l'État. Les années 1960 ont marqué le début d'une période de développement intensif des coopératives d'habitation qui ont construit de grands ensembles résidentiels comprenant des immeubles à plusieurs étages. La structure de propriété particulière des coopératives d'habitation hongroises remonte à cette période historique. La réglementation des coopératives d'habitation établie à ce moment-là considérait ces dernières comme des entités juridiques. Seuls les terrains sur lesquels étaient construits les immeubles résidentiels ainsi que les aires communes des bâtiments étaient considérés comme appartenant à la coopérative, de sorte que les appartements appartenaient aux membres. En plus, l'accession à la propriété du logement était une des conditions de l'adhésion à la coopérative. Cette structure de propriété est restée pratiquement la même jusqu'à ce jour, même si des lois d'application générale ont, depuis le milieu des années 1960, modifié plusieurs fois la réglementation applicable aux coopératives d'habitation.

En 1990, il y a eu en Hongrie d'importants changements politiques et économiques qui ont entraîné un examen de la gestion financière et du fonctionnement des coopératives d'habitation. En 1992, la loi sur les coopératives a été modifiée et la réglementation

des coopératives d'habitation y a été ajoutée dans un chapitre distinct. Entre 1996 et 2003, l'État a élaboré un vaste programme national de logement et depuis le 1^{er} janvier 2005, les coopératives d'habitation sont régies par un cadre légal et réglementaire indépendant. Ce cadre comporte notamment une réglementation comptable précisant les modalités de gestion financière des entités particulières que sont les coopératives.

Contexte

Même s'il n'y a pas, globalement, d'écart considérable entre le nombre total de logements et celui des ménages en Hongrie, il y a actuellement une pénurie de logements dans certaines régions, particulièrement dans les principaux centres industriels et commerciaux.

Malheureusement, aucune nouvelle coopérative d'habitation n'a été créée en Hongrie depuis le tournant majeur des années 1990. Seule la conversion de lofts s'est traduite par une légère augmentation du nombre de logements en coopérative. Néanmoins, au cours des dix à quinze dernières années, les coopératives d'habitation ont joué un rôle important dans l'accroissement du nombre d'appartements à louer en Hongrie, bien que le secteur du logement locatif demeure petit comparativement à celui d'autres pays européens.

Le nouveau gouvernement formé en 2010 insiste sur l'importance, pour les coopératives d'habitation, de construire des appartements locatifs. Toutefois, la crise économique mondiale nuit à la mise en place d'un programme à cette fin. Entre 2010 et 2011, le marché immobilier hongrois a stagné et la valeur des propriétés affichait des tendances à la baisse. Dans le cas de la construction d'appartements pour propriétaires-occupants financés par des sources

privées, les crédits en devises étrangères obtenus ces dernières années ont engendré d'importants problèmes de remboursement à cause de l'affaiblissement du forint hongrois. Cependant, le secteur des coopératives d'habitation n'a pas été directement touché par cette situation négative et en 2011, le gouvernement a établi une « stratégie de construction d'habitations » représentant sa politique à moyen terme en matière de logement.

Description

Il y a 1 269 coopératives d'habitation enregistrées en Hongrie. En ce moment, environ 300 000 appartements appartiennent aux coopératives d'habitation. La plupart sont situés dans des immeubles préfabriqués construits entre 1965 et 1985.

Jusqu'en 1992, les coopératives ne pouvaient pas être propriétaires d'appartements locatifs, mais elles pouvaient gérer des appartements offerts en location. En ce moment, les appartements dans les coopératives appartiennent aux membres de la coopérative. Les coopératives possèdent seulement les terrains sur lesquels les immeubles résidentiels sont construits et les pièces, meubles et accessoires des aires communes.

La principale activité des coopératives d'habitation consiste à entretenir et à rénover les aires communes qui leur appartiennent (en tout, 256 450 logements ont été rénovés entre 2004 et 2011 par les membres de l'Association hongroise des coopératives d'habitation et syndicats de copropriétaires [LOSZ]).

Financement

Dans le passé, les sommes versées par les membres ne payaient pas le coût réel de l'entretien et des rénovations. L'État subventionnait ces fonctions à titre de mesure sociale. Lors de la transition politique et économique des années 1990, l'État a cessé de jouer un rôle actif dans la production de logements et l'octroi de subventions liées à leur fonctionnement. Les services publics aux immeubles résidentiels ont été abolis les uns après les autres. Le changement a nécessité une hausse spectaculaire des contributions financières des membres pour payer les coûts d'entretien et de rénovation, ce qui a provoqué une pénurie de ressources dans le secteur des coopératives d'habitation. Conscient des difficultés du secteur, le gouvernement a annoncé plusieurs programmes d'aide à la construction et à la rénovation.

Les programmes d'aide existants comprennent un financement du gouvernement central qui est attribué par les gouvernements locaux et dont le but est de favoriser la rénovation et l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles. Généralement, le tiers des coûts des rénovations est payé par la coopérative d'habitation, un deuxième tiers, au moyen de l'aide provenant du gouvernement local et le dernier tiers, par l'entremise de subventions non remboursables pour les rénovations que les coopératives peuvent demander en suivant les instructions dans la documentation relative aux appels de propositions. Toutefois, la demande pour ce type de subvention est supérieure au financement disponible. En réponse aux appels de propositions visant des rénovations générales, les coopératives doivent présenter des demandes de bonifications d'intérêt assujetties à certaines conditions pour une période de 5 à 10 ans (p. ex., la coopérative doit créer un fonds de rénovation d'un montant minimal établi par le gouvernement central qu'elle ne doit pas utiliser pendant au moins cinq ans). Dans de tels cas, l'apport de la coopérative d'habitation varie entre 10 % et 60 %, selon sa solvabilité et l'ampleur des coûts des rénovations en cause. L'intérêt applicable aux prêts qu'elle obtient peut varier entre 3 % et 7 %.

Les mesures de soutien autorisées par la loi sur les fonds d'épargne-logement adoptée en 1997 peuvent aussi être utilisées pour la rénovation. Toutefois, la structure de propriété des coopératives d'habitation pose un problème en ce qui concerne l'obtention de prêts, puisque seule une très petite minorité de coopératives ont des biens négociables. L'absence de biens pouvant servir de garantie complique l'obtention de prêts bancaires.

Les programmes de modernisation et d'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles ont été renouvelés pour la période 2010-2013 et ont été réorientés vers l'aide pour le chauffage, l'approvisionnement en eau chaude domestique ainsi que l'isolation, la rénovation et la modernisation des immeubles. Ce programme dit « d'investissement vert » demeure en vigueur et ses ressources proviennent de la vente, sur le marché, des quotas de CO₂ hongrois.

Cadre légal

La loi n° 1 de 1992 sur les coopératives (qui englobe les coopératives d'habitation) régit les principes internationaux traditionnels de la coopération et comprend un chapitre distinct détaillé sur les coopératives d'habitation. Cette loi a bonifié la structure de propriété des coopératives en leur permettant d'être propriétaires d'appartements locatifs. Elle régit aussi la gestion des coopératives d'habitation et fait une distinction entre les services internes (l'entretien et la rénovation des aires communes des immeubles, la négociation des services publics, les activités de régie liées au fonctionnement des immeubles résidentiels, comme le nettoyage, et les fonctions liées à la comptabilité et à l'administration des coopératives) et les services externes (toutes les activités énumérées dans les règlements intérieurs des coopératives d'habitation – sauf l'entretien et la rénovation des immeubles résidentiels – comme la location de pièces faisant partie des aires communes, les activités d'entretien et de rénovation à l'intérieur d'un appartement appartenant à un membre de la coopérative d'habitation, les services du secteur du bâtiment fournis à d'autres coopératives d'habitation, associations de copropriétaires, tierces parties, etc.).

Selon la loi ultérieure de 2003 sur la TVA, les coopératives d'habitation ne doivent pas imposer la TVA sur leurs services internes. Elles doivent l'exiger seulement sur leurs activités liées aux services externes.

Les coopératives d'habitation jouissent aussi de certains privilèges en ce qui concerne les règles régissant l'impôt sur les sociétés. Si une coopérative d'habitation n'atteint pas un chiffre d'affaires annuel de 10 millions de HUF, elle n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer. Toutefois, si son chiffre d'affaires dépasse cette limite, les règles générales s'appliquent.

En 2005, une nouvelle loi est entrée en vigueur. Elle décrit de façon plus détaillée les responsabilités et les droits des membres des coopératives d'habitation ainsi que des associations de copropriétaires, en leur assurant une plus grande sécurité en ce qui concerne la gestion de la propriété.

La loi sur la comptabilité régit la gestion des coopératives d'habitation. En raison des caractéristiques particulières des coopératives d'habitation (activité sans but lucratif, organismes de petite taille, principes d'autoassistance et de coopération exigeant une gestion fondée sur les dépenses, etc.), la loi sur la comptabilité ne classe pas les coopératives d'habitation parmi les organismes économiques. Elle leur accorde plutôt un statut spécial d'« autre

organisme économique » et leur permet d'appliquer des règles de comptabilité de gestion simplifiées qui diffèrent de celles qui sont prévues dans la loi.

Le programme national de logement du nouveau gouvernement prévoit une nouvelle réglementation indépendante pour les coopératives d'habitation, et le travail préparatoire a déjà débuté. L'application des principes internationaux de coopération dans le secteur de l'habitation sera maintenue (règlements internes conseil d'administration, conseil de supervision, droits et responsabilités des membres, établissement, fusions, etc.), mais la nouvelle réglementation ouvrira la voie à la transformation de la structure de propriété actuelle des coopératives d'habitation, marquera le début de la construction d'immeubles résidentiels locatifs par les coopératives d'habitation et donnera à ces coopératives la possibilité d'acquérir des biens immobiliers. Tous ces éléments contribueront énormément à favoriser la production de nouveaux logements en coopérative.

Le mouvement de l'habitation coopérative

L'Association hongroise des coopératives d'habitation et syndicats de copropriétaires (LOSZ) a été créée en mai 1990 après s'être séparée de sa prédécesseure légale, l'Association nationale des coopératives. LOSZ réunit des associations régionales autonomes de coopératives d'habitation qui fonctionnent dans les 19 zones d'administration publique du pays et à Budapest. Les coopératives d'habitation et syndicats de copropriétaires sont libres d'adhérer aux associations professionnelles régionales.

Les principaux objectifs et fonctions de LOSZ sont d'améliorer le cadre légal, de fonctionnement et de gestion des coopératives d'habitation et des syndicats de copropriétaires; de leur fournir de l'information; d'organiser des formations et échanges d'expériences; d'établir et de maintenir des contacts avec les gouvernements et organismes internationaux; de militer en faveur des coopératives d'habitation; et de fournir des services liés aux activités susmentionnées. Les organismes membres de LOSZ payent un droit d'adhésion annuel établi en fonction de la taille des coopératives (du nombre de leurs logements). Les droits d'adhésion sont perçus et transférés à l'association nationale par les associations régionales de LOSZ.

Les membres de LOSZ comprennent 1 021 coopératives d'habitation (sur les 1 269 officiellement enregistrées au pays) et 369 syndicats de copropriétaires. Les compagnies et entreprises qui offrent des produits et services étroitement liés à l'entretien et à la rénovation des immeubles résidentiels des coopératives d'habitation et des syndicats de copropriétaires peuvent devenir des membres de soutien. LOSZ compte actuellement 21 membres de cette dernière catégorie (p. ex., caisses d'épargne-logement; compagnies d'assurance se spécialisant dans les immeubles résidentiels; entreprises de conception et de mise en œuvre de mesures d'économie d'énergie, de modernisation des systèmes de chauffage, etc. d'immeubles résidentiels).

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.losz.hu (en hongrois seulement).



Source: LOSZ



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN INDE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population: 1,21 milliard (2011)

Parc total de logements : 330,8 millions de maisons recensées, dont 264,3 millions servent à des fins résidentielles et autres (Recensement de l'Inde, 2011).

Parc total de logements en coopérative : En 2011, il y avait 100 000 coopératives d'habitation comptant 2,5 millions de logements. Près de 6 000 coopératives d'habitation situées dans les zones rurales ont contribué à la construction de plus de 956 000 logements.

Personnes touchées : 7 millions de coopérateurs (2011)



Kanungo Cooperative Group Housing Society Ltd, Patpar Ganj, Delhi

Historique

Les coopératives en Inde ont été instaurées par les Britanniques, principalement pour venir en aide aux petits agriculteurs et pour améliorer l'accès au crédit rural. La première loi sur les sociétés coopératives, adoptée en 1904, ne portait que sur les coopératives de crédit. La loi a rapidement été modifiée, une première fois en 1912, afin d'autoriser l'enregistrement au niveau des États de coopératives autres que de crédit, y compris des coopératives d'habitation, et une deuxième fois en 1919, pour permettre son l'adaptation aux priorités locales.

Parallèlement aux sociétés coopératives, le mouvement de l'habitat coopératif a commencé à se développer au début du 20^e siècle. La Bangalore Building Co-operative Society, la première coopérative de logement en Inde, a été fondée en 1909 dans l'État de Karnataka (anciennement l'État de Mysore). En 1913, l'État de Maharashtra (l'ancien État de Bombay) a créé un organisme non officiel, la Bombay Co-operative Housing Association, qui a joué un rôle de pionnier dans le développement des coopératives d'habitation. Parmi ses nombreuses initiatives marquantes, l'association a élaboré des statuts modèles qui ont servi à l'organisation de plusieurs coopératives d'habitation. Elle a aussi été la première à obtenir la participation financière de l'État aux affaires des coopératives d'habitation.

Le contexte politique et social a continué de favoriser le développement des coopératives lorsque l'Inde a obtenu son indépendance. En fait, le premier premier ministre de l'Inde, Jawaharlal Nehru, encourageait la croissance de ce secteur qu'il considérait comme « une partie de son paradigme de socialisme démocratique ».

Toutefois, le développement des coopératives d'habitation est demeuré marginal jusque dans les années 1950, surtout en raison d'une structure de soutien organisationnel inadéquate et d'un cadre législatif et administratif qui ne leur était pas favorable. Des initiatives ont été prises pour construire des logements à l'intention de groupes à revenu faible et moyen dans les anciens États de

Madras et de Bombay. Par exemple, en 1950, 273 coopératives d'habitation avaient construit 4 000 maisons et en avaient mis en chantier 12 000 autres dans l'État de Madras, alors que 315 coopératives d'habitation avaient construit 3 500 maisons et en avaient mis 229 autres en chantier dans l'État de Bombay.

Le rapport du Groupe de travail sur les coopératives d'habitation, publié en 1964, a marqué un tournant pour les coopératives indiennes. Il affirmait que les coopératives d'habitation étaient le meilleur moyen de produire des maisons convenables à des prix abordables pour les groupes à faible revenu. Une des recommandations du rapport a entraîné la création de la National Co-operative Housing Federation of India, ou NCHF (fédération nationale des coopératives d'habitation de l'Inde) en 1969.

Les circonstances ont changé lorsque le secteur de l'habitation coopérative a reçu une aide explicite dans le cadre de cinq plans quinquennaux successifs mis en place par le gouvernement (le premier plan visait la période 1951-1956). Le gouvernement de l'Inde a investi d'importantes sommes d'argent afin d'améliorer les conditions économiques du peuple par d'innombrables moyens sociaux, économiques et institutionnels, et environ le tiers de ces sommes a été affecté au logement dans le premier plan. Dans le dixième plan portant sur la période 2002-2007, la part du logement s'établissait à 17 %. Bien que la proportion des sommes allouées au logement dans ces plans ait diminué au fil des ans, des progrès considérables ont été réalisés.

En même temps, un solide réseau de soutien, tant au niveau des États que de la NCHF, a été mis en place pour favoriser la création de coopératives d'habitation. Des lois et règlements sur les coopératives ont été étendus et adoptés dans chaque État, ce qui a facilité l'enregistrement des coopératives d'habitation.

Les coopératives d'habitation étaient particulièrement nombreuses dans les États de Delhi, du Gujarat, d'Haryana, du Maharashtra, d'Uttar Pradesh et du Bengale occidental.

En 2008, deux événements ont changé la politique indienne du logement. Premièrement, la National Commission on Urbanisation (Commission nationale sur l'urbanisation) a laissé entendre que dorénavant, le logement ne devait pas avoir comme unique but de fournir des habitations et qu'il devait explorer le contexte plus vaste de l'aménagement urbain. Deuxièmement, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH) a enjoint aux gouvernements d'adopter une « approche habilitante » du logement, c'est-à-dire de favoriser l'intervention du secteur privé et du tiers secteur dans l'habitation au lieu d'intervenir directement. Par conséquent, l'Inde et ses États ont supprimé les obstacles législatifs de manière à faciliter la participation de ces secteurs.

En cinq décennies, le mouvement des coopératives d'habitation en Inde a connu une croissance considérable. Il regroupe maintenant 100 000 coopératives – chiffre impressionnant si on le compare aux 5 564 coopératives seulement qui existaient au début de 1960 – et dénombre fièrement 7 millions de membres.

Contexte

Depuis les années 1990, la population de l'Inde a progressé en moyenne de 2 % par année. Pendant cette période, la croissance de la population urbaine, des mégavilles et des bidonvilles a été de 3 %, 4 % et 5 %, respectivement. L'industrialisation et la migration vers les zones urbaines ont créé de graves problèmes dans le secteur du logement. Le rapport des Nations Unies intitulé État de la population mondiale indique que 29 % de la population indienne vit en milieu urbain et on prévoit que cette proportion atteindra près de 41 % en 2030. À l'heure actuelle, 55 % de la population urbaine vit dans des bidonvilles.

Selon les estimations, il manquait 40,66 millions de logements en Inde en 2007 : 24,7 millions dans les zones urbaines et 15,95 millions dans les zones rurales.

Pour remédier à la crise du logement, on a appelé à une large participation des citoyens et des organismes de logement, au lieu de dépendre uniquement de l'intervention directe de l'État. Toutefois, ce dernier a mis en place les conditions essentielles pour faciliter la production de logements abordables.

Au fil des ans, le secteur des coopératives d'habitation a gagné en crédibilité et on lui fait maintenant confiance en tant qu'entité capable d'offrir des solutions pouvant répondre aux problèmes de logement du pays. Le secteur des coopératives d'habitation s'efforce d'aider les personnes à faible revenu à accéder à des conditions de vie satisfaisantes en menant des campagnes dans le but d'améliorer les bidonvilles et en produisant des logements abordables dans les milieux ruraux et les endroits où les promoteurs privés ne veulent pas intervenir.

Après s'être rendu compte des avantages des coopératives d'habitation et de leur approche « habilitante », l'État a, dans le cadre de sa politique nationale du logement, fait la promotion explicite des coopératives d'habitation auprès de tous les segments de la population et a soutenu les efforts du mouvement de l'habitation coopérative au moyen de l'attribution préférentielle de terrains à bâtir, de modalités de financement commodes et de la suppression graduelle des contraintes juridiques et techniques qui limitaient son action.

Toutefois, il y a encore des obstacles qui empêchent les coopératives d'habitation de réaliser tout leur potentiel. Comme les terrains

abordables sont rares, des règlements spécifiques sur les terrains urbains sont requis. La disponibilité de financement demeure un problème important pour de nombreuses coopératives. Le coût élevé des matériaux de construction et le manque d'infrastructures ou leur mauvaise qualité (eau, électricité, transport, etc.) ajoutent encore aux défis que présente la construction de logements.

En outre, puisque les coopératives d'habitation, en raison de leur nature même, ont pour but de donner aux gens les moyens de contrôler leurs propres conditions de logement, le mouvement doit mettre sur pied des programmes de formation adéquats pour ses membres, les administrateurs et les employés. Ceci représente un défi de taille dans un pays où 26 % de la population est illettrée.

Le concept de l'urbanisation présente sa part de complexité : le logement, l'emploi et la pauvreté sont reliés entre eux. Toute stratégie visant à venir à bout de la prolifération des bidonvilles et des logis inadéquats doit tenir compte de ces différents éléments. Le secteur de l'habitation coopérative prône une approche réunissant des objectifs multiples. Afin de régler le problème des bidonvilles, la NCHF a élaboré un concept qui consiste à « loger les habitants des bidonvilles par l'entremise de coopératives », qui propose de créer des coopératives à objectifs multiples tenant compte des liens entre l'emploi, le logement et la pauvreté.

Description

Types de coopératives d'habitation

- *Sociétés d'habitation de propriétaires-occupants* : La société détient le terrain à bail ou en propriété absolue, alors que les membres sont les propriétaires des logements et louent le terrain à bail. Ils doivent se conformer rigoureusement aux règlements concernant la sous-location et le transfert des logements, mais ils peuvent construire leur maison selon leurs propres besoins et goûts.
- *Sociétés d'habitation de locataires* : Les sociétés détiennent le terrain et l'immeuble, soit à bail ou en propriété absolue, et les membres acquièrent le droit d'occuper un logement en achetant une part initiale et en payant un loyer mensuel.

Types de sociétés constituant le système de soutien des coopératives d'habitation

- *Sociétés de crédit hypothécaire résidentiel* : Ces sociétés, semblables à des sociétés de crédit, prêtent de l'argent à leurs membres pour la construction d'habitations. Toutefois, il incombe à chaque membre de prendre lui-même les dispositions nécessaires à la construction du logement.
- *Sociétés de construction d'habitations* : Elles construisent les logements pour les membres qu'elles leur cèdent une fois la construction achevée. Les sociétés récupèrent l'argent dépensé au moyen de prêts.

Suivent d'autres caractéristiques des coopératives d'habitation indiennes :

- Services de base : Les coopératives gèrent les services de base, comme l'approvisionnement en eau, l'électricité et les installations sanitaires.
- Éducation et loisirs : Elles construisent et gèrent des écoles,



Sainik Cooperative House Building Society Ltd, Bardez, Goa

des bibliothèques, des parcs et des jardins.

- Santé et mode de vie : Elles peuvent créer des programmes pour leurs membres, comme des programmes de santé, des programmes pour les jeunes, des modes de transport collectif et des programmes d'améliorations écologiques.
- Les coopératives sont gérées par des employés salariés ou payés sur honoraires et un conseil d'administration élu.

La plus importante coopérative d'habitation en Inde est la Vidarbha Premier Co-operative Housing Society, située à Gandhi Sagar, Nagpur, dans l'État du Maharashtra. Elle a été fondée en 1930 par 12 membres. En mars 2011, le nombre de ses membres avait atteint 40 000. Elle est entièrement autosuffisante sur le plan financier.

De nombreuses fédérations au niveau des États ont financé des initiatives d'habitation coopérative en milieu rural à l'intention de groupes à faible revenu. Le mouvement des coopératives d'habitation n'a donc pas ignoré les besoins de logement dans les zones rurales du pays.

Financement

Les coopératives d'habitation sont financées par les parts sociales et les économies des membres ainsi qu'au moyen de l'aide provenant de leurs fédérations ou d'autres institutions financières.

Les fédérations obtiennent des fonds des sources suivantes :

- parts des coopératives d'habitation, des États et d'autres institutions coopératives;
- prêts de la Housing and Urban Development Corporation, ou HUDCO (Société de logement et de développement urbain), de la National Housing Bank, ou NHB (Banque nationale du logement), de la Life Insurance Corporation of India, ou LIC (Société d'assurance-vie de l'Inde) et de banques commerciales et coopératives, et dépôts de leurs membres;
- obligations garanties par le gouvernement.

Les fédérations des États empruntent des fonds d'organismes de financement et mettent des prêts à la disposition de leurs coopératives d'habitation primaires affiliées et de leurs membres individuels. Elles s'accordent une marge d'intérêt bénéficiaire d'environ 1 % pour payer leurs frais d'administration.

Cadre légal

Les instruments juridiques régissant le secteur de l'habitation coopérative sont :

- les lois des États sur les sociétés coopératives et les règles applicables aux sociétés coopératives qui sont administrées par le Registrar of Co-operative Societies (Registraire des sociétés coopératives);
- le National Building Code (code national du bâtiment), notamment dans le contexte des récents séismes;
- la Multi-State Co-operative Societies Act (loi pluriÉtats sur les sociétés coopératives) et les Rules for the National Federation and Multi-State Co-operative Societies (règles régissant la fédération nationale et les sociétés coopératives multiÉtats).

Les États de Delhi, de Goa, du Jammu-et-Cachemire et de Madhya Pradesh ont inclus des dispositions spécifiques sur les coopératives d'habitation dans leurs lois respectives sur les coopératives, ce qui devrait favoriser une gestion démocratique et transparente. Cette heureuse initiative a encouragé d'autres États à emboîter le pas.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Le mouvement des coopératives d'habitation en Inde a une structure à quatre niveaux : les coopératives d'habitation, les fédérations de district, les fédérations d'État et la fédération nationale.

Créée en 1969, la National Co-operative Housing Federation of India, ou NCHF est l'organisation nationale du mouvement des coopératives d'habitation en Inde. Fondée par six fédérations d'État, la NCHF joue un rôle de leader dans la création de coopératives de logement (promotion, coordination, facilitation) et offre des conseils à ces dernières et à leurs fédérations.

En plus de défendre et de représenter vigoureusement les intérêts des coopératives d'habitation, la NCHF publie régulièrement des livres et des bulletins et entreprend des projets de recherche pour transmettre de l'information aux coopératives d'habitation, aux États, aux organismes publics et au grand public. La NCHF a ouvert un centre de formation dans ses locaux, où elle donne des cours aux coopérateurs membres, aux administrateurs et au personnel des fédérations et des coopératives d'habitation. Elle organise aussi des conférences éducatives.

En outre, la NCHF a mis sur pied un programme d'assurance à l'intention des coopératives d'habitation, en collaboration avec l'United India Insurance Company et la Bajaj Allianz General Insurance Company. Elle travaille étroitement avec le gouvernement de l'Inde et les gouvernements des États pour trouver des moyens d'offrir de meilleurs logements à tous les citoyens et sert



Sainik Cooperative House Building Society Ltd, Bardez, Goa

d'agent de liaison entre les coopératives d'habitation et les institutions financières.

Les 26 fédérations d'État sont membres de la NCHF. L'équipe des membres de la NCHF inclut un conseil d'administration de 23 membres comprenant un président, deux vice-présidents, 19 administrateurs et un directeur général de la NCHF. Un comité exécutif de sept membres prête main-forte au conseil.

Les 26 fédérations d'État jouent un rôle important dans l'application de la stratégie coopérative. En plus d'assurer une aide financière aux coopératives d'habitation dans leur territoire respectif, elles leur donnent des conseils sur des questions techniques et les aident sur le plan de la coordination et de la supervision générales des activités, pour l'obtention de matériaux de construction par exemple. Ainsi, la Pondicherry Co-operative Housing Federation (Fédération de l'habitation coopérative de Pondicherry) a mis sur pied le Pondicherry Co-operative Building Centre (Centre pour la construction de logements coopératifs de Pondicherry) dont le principal objectif est *[Traduction]* d'« établir des unités de fabrication de matériaux de construction, d'acheter en gros des matériaux pour la construction d'immeubles et de les vendre aux membres et au public à un prix juste et raisonnable ». Cette idée de promouvoir l'utilisation de matériaux de construction certifiés à faible coût aide la coopérative à améliorer l'efficacité-coût du processus de construction. Le Centre a reçu plusieurs prix en reconnaissance de son travail.

Environ 30 000 des 100 000 coopératives d'habitation du pays sont membres de fédérations d'État. Les coopératives d'habitation non affiliées peuvent recevoir un financement d'autres sources.

Il y a sept fédérations de district relativement nouvelles dans les États du Maharashtra, du Gujarat et d'Uttar Pradesh. Elles ont pour mandat d'aider les coopératives d'habitation dans un district particulier.

En plus de servir leur cause fondamentale, les coopératives d'habitation contribuent au développement humain en créant un million d'emplois chaque année en Inde. Elles offrent des occasions d'emploi dans les domaines suivants :

- gestion et administration organisationnelles;
- planification, conception et construction de logements;
- gestion postconstruction des services et de l'entretien des logements et des biens collectifs;
- production, transport, stockage et livraison de matériaux de construction;
- activités liées à l'immobilier.
- Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.nchfindia.net (en anglais).



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN IRLANDE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population: 4 588 252 (Recensement de 2011)

Parc total de logements : 1 940 000 logements (Recensement de 2011)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 7,8 % du parc total (Recensement de 2011)

Parc total de logements en coopérative : 1 800 maisons et appartements locatifs et de propriétaires-occupants en coopérative à capitalisation partagée, gérés par sept coopératives d'habitation locales, et environ 3 500 logements fournis par des coopératives locales de construction de logements de propriétaire-occupant destinés à l'achat par leurs membres.

Personnes : 14 000 personnes vivent dans des coopératives d'habitation



Riverside Housing Co-operative, Loughlinstown, Comté de Dublin

Historique

La création de sociétés d'habitation coopérative en Irlande remonte aux années 1950. Il s'agissait de coopératives de construction locales axées sur l'autoassistance offrant à leurs membres des logements abordables en accession à la propriété. Dans les années 1960 et au début des années 1970, le nombre croissant de jeunes couples voulant accéder à la propriété dans les villages ruraux et les nouvelles zones suburbaines en expansion a entraîné la création d'autres coopératives de ce genre.

Quelque 3 000 maisons ont été construites dans les années 1970 et 1980 par ces types de coopératives dans diverses régions du pays. Ces ensembles comprenaient généralement entre 10 et 60 maisons. Les coopératives de construction pour accédants à la propriété continuent de faire partie du secteur des coopératives d'habitation en Irlande.

La National Association of Building Co-operatives, ou NABCO (Association nationale des coopératives de construction) a été créée en 1973 par des représentants de coopératives d'habitation locales. Elle est la fédération nationale chargée de représenter le mouvement de l'habitation coopérative en Irlande, d'en faire la promotion et de favoriser son développement. L'affectation d'une certaine aide financière de l'État en 1979 a permis à l'association d'ouvrir un bureau et d'étendre ses activités de promotion et d'information et ses autres services de soutien à l'intention des coopératives d'habitation.

En Irlande, la politique du logement a toujours beaucoup encouragé l'accession à la propriété résidentielle individuelle. Alors qu'à peu près 10 % des ménages irlandais étaient propriétaires de leur propre maison peu après la création de l'État irlandais en 1922, ce pourcentage s'établit maintenant à environ 70 %.

Quelques-uns des plus anciens ensembles de logements sociaux en Irlande ont été réalisés à l'initiative de fiduciaires bénévoles et philanthropiques dans les années 1890. Après la fondation de l'État irlandais en 1922, l'État a commencé à orienter son financement vers les gouvernements locaux pour qu'ils mettent en place des programmes plus vastes de construction de logements sociaux. Des organismes de logement du secteur sans but lucratif ont continué de jouer un petit rôle dans la production de logements pour répondre aux besoins des personnes âgées et des sans-abri, en utilisant surtout des fonds du secteur privé et des dons de charité.

L'apparition de nouveaux besoins de logement et la mise au jour de lacunes dans les services de logement existants ont amené le gouvernement à adapter ses politiques dans les années 1980. En 1984, il a diversifié les dépenses publiques afin de soutenir la production de logements locatifs par des organismes de logement agréés sans but lucratif en introduisant un programme d'aide aux immobilisations. Ce dernier a permis à la NABCO de commencer à promouvoir les premières coopératives d'habitation locatives en Irlande. Au début des années 1990, un programme de prêts pour immobilisations et de subventions destiné aux secteurs de l'habitation coopérative et sans but lucratif a permis à ces derniers d'étendre leur rôle.

Depuis le début du ralentissement économique mondial, le financement public pour les nouveaux ensembles d'habitation a diminué de façon spectaculaire, soit de plus de 80 %. Par conséquent, le financement des immobilisations pour de nouveaux ensembles d'habitation a à peu près disparu et la production de nouveaux logements sociaux s'appuie maintenant sur des modalités de crédit-bail (*leasing*). NABCO a collaboré étroitement avec les gouvernements locaux pour continuer de produire des ensembles d'habitation au moyen de ces nouveaux mécanismes.



Avondale Park Housing Co-operative, Mulhuddart, Co. Dublin

Le gouvernement local continue de jouer son rôle de premier plan en logement social et participe aussi à l'approbation de fonds pour les projets de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif qui aident à réduire les besoins locaux de logement social.

NABCO a dirigé l'aménagement de plus de 35 ensembles de logements locatifs neufs en collaboration avec des sociétés d'habitation coopérative affiliées et avec l'appui des gouvernements locaux. Les membres des coopératives sont représentés au sein des conseils d'administration en tant qu'utilisateurs des services de logement fournis.

Pendant les années 1990, la création de sociétés locales d'habitation coopérative a permis de mettre les ressources en commun, d'éviter les frais généraux en double et d'embaucher du personnel de gestion du logement pour offrir des services de qualité aux membres.

Généralement, les coopératives d'habitation comptent entre 10 et 80 logements. Certaines coopératives plus grandes comptent 100 à 200 logements, comprenant des maisons et des appartements locatifs et pour propriétaires-occupants.

Contexte

Un boom de l'économie irlandaise pendant la période de dix ans se terminant en 2008 a entraîné une forte augmentation de la construction d'habitations. Vingt-huit pour cent de l'ensemble du parc de logements de l'Irlande a été construit entre 2001 et 2011. Depuis 2008, les répercussions du ralentissement économique mondial ont été particulièrement fortes en Irlande, ce qui s'est traduit par une offre excédentaire de logements neufs. En avril 2011, 14,5 % du parc de logements de l'Irlande était inoccupé.

Par ailleurs, à cause des taux de chômage élevés, de la cherté continue du logement et d'un accès limité au crédit, le nombre de ménages irlandais ayant besoin d'aide au logement a été évalué à 100 000. Face au ralentissement économique, le défi que doivent relever les fournisseurs de logements consiste à répondre aux besoins de logement en utilisant les logements inoccupés existants lorsque cela est possible.

Les logements sociaux locatifs fournis principalement par les autorités locales, mais aussi par des organismes de logement sans but lucratif et coopératifs répondent aux besoins d'environ 8 % des ménages. Ils représentent environ le tiers de l'ensemble des logements locatifs en Irlande, mais jusqu'à 40 % des locataires dans le secteur locatif privé peuvent aussi bénéficier d'une aide sous forme de loyers subventionnés.

Une loi adoptée en 2001 exigeait que les promoteurs privés concluent des accords avec les autorités locales pour destiner jusqu'à 20 % de leurs ensembles résidentiels au logement social et abordable. Ces accords ont permis de produire plusieurs ensembles d'habitation dont des coopératives étaient les propriétaires et gestionnaires. Avec le ralentissement de la construction résidentielle, il est maintenant improbable que cette loi permette la production d'un nombre considérable de logements neufs dans un proche avenir.

La déclaration sur la politique du logement (Housing Development Statement) publiée en juin 2011 articule les politiques actuelles en matière de logement. La déclaration prévoit un rôle plus important pour les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation du fait qu'un moins grand nombre de logements sociaux locatifs sont fournis par les gouvernements locaux. Pour

favoriser l'aménagement de logements neufs, le gouvernement propose de réglementer plus étroitement les secteurs sans but lucratif et coopératif.

En Irlande, le parc de logements sociaux locatifs des coopératives est relativement petit, mais en croissance. Ce parc augmente l'offre de logements bien gérés et de bonne qualité assurant une sécurité d'occupation et des loyers abordables aux demandeurs disposés à accepter les responsabilités de coopérateur. La capacité des coopératives de devenir propriétaires de logements locatifs aide à satisfaire de façon socialement équilibrée les besoins de logement des collectivités locales.

Le mouvement des coopératives d'habitation a répondu au défi que présente le parc de logements inoccupés de l'Irlande en proposant plusieurs politiques visant à leur redonner une utilisation productive. Une de ces propositions concerne l'établissement de coopératives avec participation à la mise de fonds dans laquelle les familles et les coopératives seraient copropriétaires d'immeubles dans des ensembles présentement inoccupés ou inachevés.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation irlandaises :

- sans but lucratif : il n'y a pas de distribution de dividendes et tout excédent est réinvesti afin d'atteindre les buts des coopératives;
- remédier à la pénurie et répondre aux besoins de logement : ce sont les objectifs qui définissent les coopératives d'habitation. Celles-ci sont exonérées de l'impôt sur les sociétés et d'autres taxes ou droits à cause de leurs buts charitables;
- ensembles d'habitation locaux : ils comprennent habituellement entre 15 et 80 logements, mais certains ensembles plus grands ont aussi été construits;
- membres actionnaires : ils comprennent surtout des résidents;
- logements locatifs en coopérative : aucun membre individuel n'investit ses fonds et aucun logement ne peut être acheté ou vendu par son locataire;
- un vote : chaque membre dispose d'un vote et peut être élu au comité de gestion ou au conseil d'administration d'une société.

Présentement, les sociétés emploient plus de 20 personnes pour s'occuper des opérations de gestion, d'administration et d'entretien des logements et 20 autres pour la prestation des services de garde d'enfants et de soutien à la famille dans les coopératives. La valeur actuelle du parc de logements que possèdent et gèrent les coopératives s'établit à environ 300 millions d'euros (ceci exclut les logements pour accession à la propriété bâtis par des coopératives de construction et achetés par leurs membres).

On peut classer ainsi les types de coopératives d'habitation en Irlande :

Les coopératives de construction de logements pour accession à la propriété qui sont mises sur pied dans le but de construire des ensembles d'habitations abordables à l'intention des membres qui ont les moyens financiers d'accéder à la propriété.

Les sociétés locales de logement coopératif constituent des réseaux de logements locatifs locaux en coopérative. Ces sociétés offrent des services communs, y compris des gestionnaires et du personnel pour assurer l'entretien des logements locaux en coopérative. Leurs conseils d'administration comprennent les représentants d'ensembles locaux de logements coopératifs.

Certaines sociétés locales de logement en coopérative s'occupent aussi de la fourniture de services de garde d'enfants et de soutien à la famille qui sont gérés par des professionnels et offerts dans les installations collectives faisant partie des ensembles d'habitation.

Financement

Les membres des coopératives de logements locatifs sont recrutés parmi les demandeurs intéressés inscrits sur les listes d'attente de logement social des autorités locales. Il s'agit d'une condition pour obtenir un financement de l'État et du gouvernement local pour l'aménagement de coopératives de logements locatifs.

Lorsqu'un groupe désire créer une nouvelle coopérative de logements locatifs, il doit prendre des dispositions avec l'autorité locale pertinente pour que celle-ci désigne des demandeurs intéressés auxquels le type, la taille et l'emplacement des logements pourraient convenir pour répondre à leurs besoins particuliers. Tous les demandeurs intéressés participent à un programme d'information et de familiarisation, après quoi ils peuvent décider de demander d'adhérer à la coopérative et signer un contrat de location avec la société d'habitation coopérative. Le programme d'information sert à expliquer ce que suppose l'adhésion à une coopérative, l'organisation et la gestion d'une coopérative, les dispositions prévues pour la gestion et l'entretien de l'ensemble d'habitation et les modalités du contrat de location.

Les loyers ne sont pas ceux qui sont exigés sur le marché, mais sont plutôt établis en fonction du revenu de chaque ménage membre (qui est évalué chaque année) et des frais de gestion et d'entretien de l'ensemble. L'État offre une subvention pour la gestion et l'entretien, déterminée par logement, pour combler la différence entre les paiements de loyer liés au revenu provenant des membres locataires et les coûts totaux réels de la gestion des logements.

Les nouvelles coopératives d'habitation seront aménagées principalement en utilisant de nouvelles modalités de financement appelées *leasing* (une forme de crédit-bail) qui ont été établies par l'État pour pallier la diminution des fonds d'immobilisations. L'État versera une avance correspondant à une proportion des coûts en immobilisations des ensembles et le reste proviendra de sources de financement privées ou de la Housing Finance Agency (Agence de financement de l'habitation) appuyée par l'État. L'État versera ensuite des fonds courants supplémentaires sur une période de 20 ans pour payer les coûts en immobilisations de l'ensemble, à la condition que les habitations servent de logements sociaux locatifs.

Cadre légal

Dans le passé, les coopératives en Irlande étaient constituées en sociétés à responsabilité limitée et enregistrées en vertu des lois sur les sociétés industrielles et les mutuelles (Industrial and Provident Societies Acts de 1893-1978), administrées par le Registrar of Friendly Societies (Registraire des associations d'assistance mutuelle).

Bien que ces lois ne reconnaissent pas spécifiquement les

coopératives et ne permettent pas l'enregistrement d'autres types de sociétés, l'utilisation de règles modèles standards, approuvées par le Registraire et publiées par la NABCO, ont permis d'enregistrer des sociétés qui sont formées et gérées en conformité avec les principes coopératifs.

Les lois sur le logement contiennent des dispositions prévoyant l'agrément des organismes de logement légalement constitués en entités sans but lucratif et dont les buts consistent à répondre aux besoins de logement et à fournir et gérer des logements. Les organismes de logements agréés peuvent demander de l'aide aux termes des programmes de financement du ministère de l'Environnement, des Communautés et des gouvernements locaux, qui sont administrés par les autorités locales.

Les coopératives d'habitation doivent aussi se conformer à toutes les lois et à tous les règlements liés à la conduite de leurs affaires et de leurs activités, y compris aux lois portant sur l'emploi, la sécurité, les règlements du bâtiment et les normes de logement, la location, etc.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Le mouvement des coopératives d'habitation est composé de la National Association of Building Co-operatives, ou NABCO (Association nationale des coopératives de construction), de ses coopératives d'habitation locales affiliées ainsi que de leurs membres actionnaires, comités de gestion et personnel.

La NABCO est une société coopérative sans but lucratif fédérée, légalement constituée en société et enregistrée en vertu des lois sur les sociétés industrielles et les mutuelles de 1893-1978. Le conseil de gestion de la NABCO comprend surtout des représentants des coopératives affiliées qui sont membres de sociétés locales de coopératives d'habitation.

La mission de la NABCO consiste à :

- représenter, promouvoir et faire progresser le mouvement des coopératives d'habitation;
- aider les coopératives d'habitation à bien s'organiser afin qu'elles puissent offrir et gérer des logements de bonne qualité;
- contribuer à l'édification de meilleures communautés grâce à la vie coopérative.

Les activités de la NABCO consistent à :

- faire connaître les préoccupations et les intérêts communs des coopératives d'habitation aux niveaux local, national et de l'Union européenne;
- planifier, financer et aménager d'autres ensembles de logements neufs en coopérative;
- offrir de l'information, des conseils et de la formation aux membres et au personnel des coopératives d'habitation affiliées;
- aider les nouvelles coopératives à se constituer légalement en sociétés et leur donner des conseils sur une bonne gouvernance et le respect des normes de gestion des logements.

La NABCO participe au partenariat social national, fait la promotion du mouvement coopératif en adhérant à la Co-operative Alliance of Ireland (Alliance coopérative d'Irlande) et est un des organismes qui désignent des candidats aux élections au Seanad Éireann (la chambre haute ou sénat du parlement irlandais).

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.nabco.ie (en anglais).



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN ITALIE

MARS 2012



COPEs, Villa Fastigi, Pesaro, Italie

Historique

L'apparition des coopératives italiennes remonte au milieu du 19^e siècle. La première coopérative, fondée en 1854, était une coopérative de consommation. Peu après, en 1886, une association nationale a été créée : Legacoop, ou Lega delle Co-operative (ligue coopérative italienne), appelée Federazione Nazionale delle Co-operative (fédération nationale des coopératives). Une division au sein de Legacoop a mené, en 1919, à la création d'une autre association nationale, la Confcooperative, ou Confederazione Co-operative Italiane (confédération des coopératives italiennes). Comme dans les autres pays européens, les coopératives se fondaient sur le principe de la solidarité et avaient pour objectif de répondre aux besoins immédiats découlant, par exemple, du chômage et du coût élevé de la vie.

Une des premières coopératives d'habitation a été fondée en 1884 par les travailleurs d'une fabrique de tabac à Bologne, capitale d'Émilie-Romagne, une région bien connue pour le succès remarquable de ses coopératives. Entre la fin du 19^e siècle et les années 1920, plusieurs milliers de logements coopératifs ont été construits, grâce au soutien de chefs politiques qui ont vu dans ce mouvement une extension de leurs propres idées politiques.

De nombreuses coopératives, y compris du secteur du logement, ont été détruites pendant les deux grandes guerres et le régime

STATISTIQUES

Population : 60 626 442 (2011. Source : Eurostat)

Parc total de logements : 30 038 200 (2001. Source : Il Mercato della Casa in Italia 2012, VI^e rapport AN CAB-CRESME)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : environ 4 % du parc total de logements (2011. Source : Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements en coopérative : environ 4 300 coopératives actives comptant environ 672 000 logements.

Membres des coopératives d'habitation : environ 618 000

fasciste a sonné le glas des coopératives d'habitation d'autoassistance dirigées de façon démocratique.

La fin de la Deuxième Guerre mondiale a vu la renaissance du mouvement coopératif italien. Le pays devait reconstruire son économie et ses institutions démocratiques. Des changements législatifs ont été apportés afin de faciliter le développement des coopératives. L'article 45 de la nouvelle Constitution italienne rédigée en 1947 reconnaît explicitement la coopération. Il se lit comme suit :

[Traduction] « La République reconnaît la fonction sociale des coopératives en tant que forme d'aide mutuelle dépourvue de tout but spéculatif privé. La loi promeut et encourage l'expansion de la coopération par les moyens qui conviennent le mieux et prévoit

des contrôles convenables destinés à garantir son caractère et ses buts. »

En 1947, une loi générale sur les coopératives, la loi « Basevi », a été adoptée pour réglementer les activités des coopératives. Cette loi peut aussi être considérée comme un facteur clé de la réussite du mouvement coopératif, y compris des coopératives d'habitation, puisqu'elle reconnaissait le concept des réserves impartageables. Ce concept permettait aux coopératives de transférer la totalité de leurs excédents dans une réserve. Ces réserves, qui sont entièrement exonérées de l'impôt sur les sociétés, ont été la principale source de capital des coopératives et ont contribué au développement du mouvement.

En 1992, l'adoption de la loi 59 a donné au mouvement coopératif un autre important mécanisme de développement financier avec l'établissement d'un fonds de solidarité national appelé le COOPFOND (Fondo Promozione Co-operative). Chaque coopérative, y compris les coopératives d'habitation, est tenue d'investir 3 % de ses bénéfices annuels dans le fonds. Au cours de ses 12 années d'existence, COOPFOND a accumulé plus de 240 millions d'euros. Seules les coopératives italiennes ont accès à ces fonds.

De façon générale, on peut dire que les coopératives sont en expansion depuis les années 1970. Après une période difficile entre 1980 et 1985, il y a eu une forte croissance des coopératives d'habitation pendant les années 1990 alors que l'Italie a connu un réel boom de l'aménagement résidentiel qui a duré jusqu'au milieu de 2007. Depuis lors, le ralentissement de la construction de logements a mis fin à la période de croissance.

Jusqu'à la fin des années 1990, le gouvernement fédéral était responsable de tout ce qui touchait le logement, depuis l'approbation et la mise en œuvre des politiques jusqu'au financement, ce qui laissait peu de place aux régions. La réforme du logement de 1998 a été un tournant de la politique italienne en matière d'habitation puisqu'elle a redéfini les rôles des acteurs. Le logement est devenu un domaine de compétence régionale. Depuis lors, ce sont les gouvernements régionaux qui établissent les priorités et décident des sommes qui seront affectées au logement. Le gouvernement fédéral a un rôle plus limité en matière d'élaboration de politiques et d'approbation des normes du bâtiment, de collecte des données statistiques et de partage de l'information.

Contexte

La propriété prédomine largement dans le secteur du logement, y compris dans le mouvement coopératif. Seulement 18 % de l'ensemble du parc national est composé de logements locatifs, dont le quart (environ un million de logements) est constitué de logements sociaux, et ce parc est réparti de façon inégale à travers le pays.

Pendant de nombreuses années, les coopératives d'habitation ont bénéficié de mesures législatives avantageuses, y compris :

- l'exonération de l'impôt des excédents qu'elles transféraient aux réserves;
- la possibilité de créer des consortiums pour répondre adéquatement à leurs besoins;

- le droit d'être actionnaire dans des sociétés à responsabilité limitée et de les contrôler;
- l'affectation obligatoire d'une proportion de leurs bénéfices à un fonds de solidarité pour faciliter le développement futur.

Toutefois, le contexte social, financier et politique a changé et l'Italie est aujourd'hui confrontée à l'une des plus graves crises du logement en Europe. Dans l'actuel contexte de crise économique et de progression du chômage, cette tendance se maintiendra probablement et est en outre exacerbée par la restriction du crédit hypothécaire par les banques, ce qui rend l'accession à la propriété encore plus difficile pour les ménages.

Premièrement, la demande de logement a changé en raison de l'évolution démographique. L'Italie est le pays de l'Union européenne qui a la plus forte proportion de personnes de 65 ans et plus. Afin de promouvoir la mise en œuvre de politiques du logement qui viennent en aide aux personnes âgées, les associations de coopératives et les syndicats ont fondé une organisation appelée Abitare e Anziani.



Cooperativa Casa e Territorio, Medicina (Bologna)

Comme dans d'autres pays d'Europe, l'Italie est aussi aux prises avec le défi que pose l'immigration.

En outre, des études récentes montrent qu'une demande de logements locatifs, forte et inhabituelle, provient également de groupes sociaux métropolitains composés d'étudiants universitaires ne vivant pas chez leurs parents, de travailleurs atypiques ayant signé des contrats temporaires, de personnes de 25 à 35 ans et de jeunes couples ayant des enfants en bas âge. Il s'agit de catégories de personnes souvent caractérisées par une situation d'emploi précaire et une grande mobilité à l'intérieur du territoire national.

La réduction du nombre de logements publics contribue aussi à la crise du logement. Depuis quelques années, des logements publics ont été vendus, ce qui ajoute à la pénurie de logements abordables adéquats. La décentralisation de la production de logements vers les régions a aussi créé des écarts importants entre les diverses parties du pays, puisque le logement est maintenant assujéti aux politiques des régions et dépend des ressources de chacune. Les rares ressources financières sont affectées aux personnes les plus démunies. La diminution de la participation du gouvernement fédéral, tant au niveau de la mise en œuvre que du financement, ainsi que la libéralisation du marché ont également contribué à



ANDRIA Cooperativa di Abitanti, dans le quartier de Borgonuovo neighbourhood, Novellara, Reggio Emilia

la crise du logement qui frappe aujourd'hui l'Italie. De récentes enquêtes révèlent qu'actuellement, il faudrait construire environ un million de logements sociaux pour répondre à la demande.

Le secteur des coopératives d'habitation contribue activement au règlement de cette crise. Il a modifié sa stratégie de production qui inclut maintenant la construction d'immeubles locatifs abordables prenant la forme de coopératives de logements sociaux. Les coopératives d'habitation continuent de promouvoir l'aménagement d'ensembles locatifs et de propriétaires-occupants de bonne qualité qui appliquent les principes du développement urbain durable et de la construction écologique. Il vaut certainement la peine de mentionner le leadership dont ont fait preuve les coopératives italiennes en matière de développement durable. Toutes les organisations italiennes de coopératives d'habitation ont adopté les principes du développement durable et participent à plusieurs initiatives et projets européens liés à ces questions.

Par exemple, Legacoop Abitanti et Federabitazione figuraient parmi les partenaires du projet récemment achevé appelé POWER HOUSE EUROPE, qui a réuni des fournisseurs de logements sociaux et en coopérative de huit pays européens afin qu'ils partagent leurs expériences et favorisent ainsi les progrès vers l'efficacité énergétique et l'utilisation de sources d'énergie renouvelable dans le secteur. Entre autres, Legacoop Abitanti participe au projet eSESH – ICT d'économie d'énergie dans le logement social (qui est axé sur les services de sensibilisation aux économies d'énergie visant à améliorer le comportement des consommateurs et à réduire la consommation d'énergie chez les résidents) et au projet LIFE – ECO Courts, dont le but est d'accroître la sensibilisation à l'impact des communautés résidentielles sur l'environnement et les ressources naturelles et de favoriser la participation active des citoyens. De même, Federabitazione a mis en œuvre une vaste « stratégie en

matière de qualité et de durabilité » et, par l'entremise du consortium Casa Qualita, a fait la promotion de plusieurs projets à l'échelle nationale et internationale (comme le projet européen SHE pour encourager le logement durable en Europe, le projet IRH-MED qui visait à trouver des solutions innovatrices pour le logement dans la zone méditerranéenne et le projet ICE WISH portant sur le contrôle intelligent de l'énergie et de l'eau pour réduire le gaspillage dans les logements sociaux européens).

Description

Il y a deux types de coopératives d'habitation en Italie : les coopératives d'habitation conventionnelles et les coopératives de logements sociaux.

Les deux types de coopératives partagent les caractéristiques clés suivantes :

- les coopératives sont créées dans le cadre d'un système d'approbation géré par les gouvernements régionaux, et des ententes sont conclues au niveau local;
- les logements sont produits par une coopérative de construction;
- toute personne voulant habiter dans un logement coopératif peut devenir membre d'une coopérative d'habitation. L'adhésion n'est pas limitée aux seules personnes qui vivent dans un logement en coopérative;
- chaque personne voulant avoir un logement en coopérative achète une part d'une valeur d'environ 200 \$ qui lui donne le droit de voter, d'être inscrite sur une liste d'attente et de recevoir un avis lorsqu'un logement se libère;
- les personnes en liste d'attente reçoivent un formulaire de demande lorsqu'un logement se libère ou qu'une coopérative est créée;
- l'adhésion d'une personne est approuvée si celle-ci répond aux critères d'admissibilité, et le logement est attribué en fonction de la date de présentation de la demande;
- toutes les coopératives d'habitation doivent verser 3 % de leurs bénéfices nets dans un fonds national de développement;
- les coopératives d'habitation doivent mettre 30 % de leurs excédents, jusqu'à concurrence de 70 %, dans une réserve impartageable. Ces sommes sont exonérées de l'impôt. Au moment de la dissolution de la coopérative, la réserve doit être transférée au fonds de développement des coopératives et ne peut pas être attribuée à un membre individuel;
- des organisations et employés du secteur s'occupent de la gestion des coopératives. La gestion par des bénévoles est très limitée.

Coopératives d'habitation conventionnelles (propriété occupante) :

- chaque membre individuel est propriétaire de son logement;
- les logements sont vendus aux membres individuels à un prix légèrement inférieur à leur valeur marchande afin de

tenir compte des subventions gouvernementales spéciales. Certaines restrictions relatives à l'avoir propre en cas de revente sont imposées pendant au moins 20 ans.

Coopératives de logements sociaux (location) :

- les ensembles ciblent les personnes ayant des besoins sociaux, comme les personnes âgées, les personnes handicapées et celles qui ont de bas revenus;
- la coopérative demeure propriétaire des logements afin d'en assurer l'abordabilité à long terme;
- les membres individuels louent leur logement;
- la conception des immeubles tient compte des besoins du groupe cible (accessibilité, sécurité);
- les ensembles obtiennent des fonds à des taux inférieurs à ceux du marché grâce au financement direct provenant des gouvernements régionaux (ces fonds sont très limités).

Financement

En ce moment, dans la foulée de la crise financière, la récession et la persistance d'un niveau élevé de chômage ont ébranlé la confiance des consommateurs, ce qui s'est traduit par une baisse de la demande. En plus, les banques ont resserré leurs conditions de crédit, surtout dans le cas des prêts aux ménages. Par conséquent, la capacité des membres de coopératives d'investir dans le marché de l'habitation diminue.

En ce qui concerne le soutien public aux coopératives d'habitation, l'aide financière avant 1998 provenait du gouvernement fédéral et prenait la forme de bonifications d'intérêt sur les prêts et de l'attribution de terrains convenables pour l'aménagement de coopératives d'habitation. À l'heure actuelle, l'aide financière vient des autorités régionales sous forme d'un apport en capital (pour les groupes à faible revenu) et de prêts à taux réduit. L'aide financière représente actuellement entre 10 et 40 % des coûts totaux des ensembles.

Les outils financiers à la disposition des coopératives d'habitation comprennent les parts des membres, les prêts des membres, l'exonération de la TVA, le capital réuni grâce aux réserves impartageables et les fonds communs de placement.

Ces derniers ont été mis sur pied en 1992. Les coopératives versent 3 % de leurs excédents dans ces fonds pour financer les programmes de développement du secteur ou favoriser la création de nouvelles coopératives. Toutefois, ces fonds ne servent pas à financer directement les programmes de construction. Il existe actuellement quatre fonds nationaux, en plus de celui du ministère du Développement économique.

Le plan de 2008 pour le logement a préparé la voie à l'établissement d'un système intégré de fonds immobiliers à l'échelle nationale et locale. Les fonds visent à financer la production d'immeubles résidentiels et de logements sociaux pour les ménages qui, à cause de leur revenu et de leurs caractéristiques, ne sont pas admissibles à un logement social public, mais qui sont néanmoins incapables de se procurer un logement adéquat aux conditions du marché.

Les fonds réunissent des ressources provenant d'actionnaires publics et privés, comme la *Cassa Depositi e Prestiti* (une institution

financière publique) et des fondations bancaires. Jusqu'à présent, de tels fonds ont permis de lancer 11 projets qui devraient se traduire par la production d'environ 6 000 logements.

Cadre légal

Les instruments juridiques qui s'appliquent au secteur de l'habitation coopérative sont :

- l'article 45 de la Constitution;
- le décret-loi du 14 décembre 1947, nr. 1577 – la loi « Basevi » qui réglemente les coopératives dans la République de l'Italie;
- la loi du 17 février 1971, nr. 127 – une mise à jour de la loi Basevi prévoyant de nouvelles dispositions pour les coopératives;
- la loi du 8 novembre 1991, nr. 381 – réglementation des coopératives de logement social;
- la loi du 31 janvier 1992, nr. 59 – nouveaux règlements pour les sociétés coopératives (aspects financiers : coopérateurs actionnaires disposant de plusieurs votes et versement obligatoire de 3 % de l'excédent annuel au fonds de solidarité);
- la loi du 2 août 2002, nr. 20 – révision de la législation sur les coopératives;
- le décret-loi du 17 janvier 2003, nr. 6, article 8 – règlements visant les sociétés à responsabilité limitée et les entreprises coopératives;
- le code civil 2003, ITEM VI – articles 2511 à 2548;
- les lois suivantes portant spécifiquement sur le secteur : texte unifié n° 1165 de 1938, loi n° 167 de 1962, loi n° 865 de 1971, loi n° 457 de 1978 et loi n° 179 de 1992.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Le secteur italien de l'habitation coopérative est composé de quatre organisations nationales : (en ordre alphabétique) : AGCI-Abitazione (membre de la fédération AGCI), FEDERABITAZIONE (membre de la fédération CONFCooperative), Legacoop Abitanti (membre de LEGACOO) et UNCI. Cette dernière, l'Unione Nazionale Co-operative Italiane (union des coopératives italiennes) est une fédération intersectorielle de coopératives, mais le nombre de ses membres qui représentent le secteur du logement est très faible.

Les trois principales fédérations, soit l'AGCI, CONFCooperative et Legacoop, ont créé une alliance appelée Alleanza Cooperativa Italiana (ACI) dont le but est de revendiquer un rôle plus important pour la coopération dans l'établissement d'un marché et d'une société plus équitables et durables. Il s'agit d'une étape importante du processus visant à réaffirmer l'autonomie du mouvement coopératif ainsi que ses caractéristiques, principes et pratiques mutualistes.

AGCI – Abitazione / Associazione Generale delle Co-operative Italiane (Association générale des coopératives italiennes)

Fondée en 1952, AGCI Abitazione est l'organisation sectorielle qui réunit la totalité des coopératives et consortiums d'habitation qui sont membres de l'Associazione Generale delle Co-operative

Italiane (AGCI). L'association est chargée de représenter les coopératives associées, de promouvoir la coopération dans le secteur de l'habitation et de soutenir la professionnalisation des coopératives d'habitation.

AGCI Abitazione représente 633 coopératives actives comprenant 41 110 membres individuels. À l'heure actuelle, sur un total de 90 000 logements attribués, environ 70 % sont des logements de propriétaires-occupants et 30 %, des logements locatifs. Au cours des dernières années, les coopératives d'habitation membres d'AGCI Abitazione ont axé leurs activités sur la production de logements locatifs et la rénovation du parc existant.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.agci.it (en italien seulement).

FEDERABITAZIONE – Federazione Nazionale delle Co-operative Edilizie di Abitazione (Fédération nationale des coopératives d'habitation)

Fondée en 1954, Federabitazione donne des conseils aux coopératives et consortiums d'habitation et en assure la protection et la représentation. Elle fait la promotion d'activités visant à accroître et à remettre en état le parc de logements en tenant compte des besoins des communautés locales. Elle appuie le développement entrepreneurial des coopératives et consortiums; met en œuvre des programmes de formation pour les membres, le personnel et les PDG des coopératives et des organisations partenaires; promeut et mène des activités visant à accroître la solidarité et l'échange entre les fédérations régionales afin de favoriser le développement de coopératives d'habitation dans toutes les régions de l'Italie; et fournit régulièrement de l'information à ses membres concernant les changements techniques, juridiques et économiques dans le secteur. En outre, Federabitazione a créé deux consortiums nationaux : Consorzio Nazionale CasaQualita' (qui s'occupe de la certification de la qualité des coopératives d'habitation) et Consorzio Nazionale Conit-Casa.

Les membres de FEDERABITAZIONE comprennent 2 408 coopératives (2 294 coopératives, 102 consortiums et 12 entreprises qui avaient un autre statut juridique en juin 2011), dont 2 192 sont actives. Ces organismes ont construit 258 700 logements en tout (dont la majorité est composée de logements de propriétaire-occupant) et comptent 158 800 membres individuels.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.federabitazione.confco-operative.it (en italien seulement).

Legacoop Abitanti – Associazione Nazionale Co-operative di Abitanti (Association nationale des coopératives d'habitation)

Créée en 1961 sous le nom d'Ancab, Legacoop Abitanti est l'union représentant et protégeant les intérêts des coopératives sociales ainsi que de leurs consortiums et membres. Elle coordonne leurs activités et fait la promotion du mouvement coopératif dans le secteur de l'habitation. Les coopératives faisant partie de Legacoop Abitanti encouragent les programmes de construction, directement ou avec d'autres partenaires, afin d'offrir à leurs membres un accès au logement (les membres bénéficient de différents modes d'habitation allant de la propriété individuelle, aux contrats à usage réglementé et à la location). Leurs activités comprennent la construction et la remise en état de logements ainsi que la prestation de services supplémentaires aux résidents. Les coopératives

s'occupent actuellement de l'aménagement de logements pour les personnes âgées, les étudiants, les jeunes couples et les immigrants. En outre, elles s'intéressent particulièrement à la qualité et à la durabilité des zones urbaines et des ensembles d'habitation et elles entreprennent plusieurs projets en bioarchitecture.

Les membres de Legacoop Abitanti comprennent 1 861 coopératives d'habitation qui ont construit 322 000 habitations (dont 52 000 logements locatifs et 270 000 logements de propriétaire-occupants) et comptent 417 200 membres individuels.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.legacoopabitanti.coop (en italien seulement).



Coopérative d'habitation Auvitoppen, Lier (USBL)

STATISTIQUES

Population : 5 000 000 (2012)

Parc total de logements : 2 400 000 (2012)

Parc total de logements sociaux (logements locatifs publics) : 4,2 % du parc total de logements (2012)

Parc total de logements en coopérative : 5 350 coopératives d'habitation ont construit 261 250 logements. À ces coopératives s'ajoutent les « coopératives d'habitation indépendantes » (non affiliées à des associations de coopératives d'habitation), représentant 15 % du parc total de logements. 1 363 de ces coopératives, représentant 48 695 logements, sont gérées par des associations de coopératives d'habitation.

Personnes touchées : En 2011, 261 250 membres et leurs familles vivaient dans une coopérative d'habitation. 841 000 personnes sont membres d'une association de coopératives d'habitation.

Historique

Comme de nombreux pays européens, la Norvège a eu à répondre à un énorme besoin de logements et de travaux de reconstruction après la destruction provoquée par la Deuxième Guerre mondiale. À ce moment-là, la politique du logement avait pour but d'offrir un logement de bonne qualité à tous en stimulant l'accession à la propriété dans un contexte libre de toute spéculation. La politique a établi une norme élevée de logement pour la très grande majorité de la population. Environ 80 % des Norvégiens sont des propriétaires-occupants qui ont accédé à la propriété individuellement ou en tant que coopérateurs. Le secteur du logement locatif est donc restreint et les propriétaires-bailleurs sont en grande partie des ménages privés qui louent une partie de leur logement, ou une maison secondaire ou un appartement qu'ils n'utilisent pas, pendant une période limitée.

Depuis sa fondation dans les années 1930, le mouvement des coopératives d'habitation a été considéré comme un outil pour mettre en œuvre la politique de la Norvège en matière de logement social. En fait, une stratégie cruciale pour la mise en œuvre du modèle de logement norvégien était la division claire des responsabilités entre les principaux acteurs, c'est-à-dire [Traduction]

« L'État, les municipalités et le secteur privé dont le mouvement des coopératives d'habitation était la plus importante partie intéressée ». Des mécanismes de financement, comprenant des terrains à bâtir à faible coût, des prêts subventionnés et des subventions, ont été mis en place pour répondre aux besoins de logement de tous les citoyens. Le secteur des coopératives d'habitation construisait des maisons selon le principe de la vente au prix coûtant, c'est-à-dire en n'en tirant aucun profit.

Au fil des ans, la collaboration entre le gouvernement et le mouvement des coopératives d'habitation est devenue plus étroite. L'État et les municipalités ont choisi d'appuyer le développement de coopératives d'habitation plutôt que de suivre l'exemple d'autres pays qui encourageaient l'établissement d'un grand secteur du logement public. Ce soutien politique a contribué à la création d'un des mouvements d'habitation coopérative les plus importants et les plus performants du monde.

Pendant les années 1980, un important virage politique a provoqué le remplacement de l'idéologie sociale-démocrate et de l'interventionnisme étatique par un programme plus libéral se fondant sur l'économie de marché et la déréglementation. Ainsi, la réglementation des prix a été abolie au milieu des années 1980, les prêts subventionnés et subventions provenant de la Banque d'État pour le logement ont progressivement été réduits à néant et les municipalités ont cessé de fournir des terrains à bâtir.

Contexte

Chacun devrait bénéficier d'un logement adéquat et sûr dans un bon environnement local. C'est la vision globale de la politique du gouvernement en matière d'habitation. Un aspect clé des



Tour d'habitation, immeubles résidentiels de faible hauteur et maisons en rangée de la coopérative d'habitation Sorlandet BBL, Kristiansand (Kjell Inge Soreide)

politiques norvégiennes du logement, c'est que tous les citoyens devraient avoir la possibilité d'être propriétaires de leur propre maison ou appartement.

Toutefois, les fortes hausses du prix des appartements posent un problème au Norvégien moyen. En outre, l'aide financière publique est maintenant surtout orientée vers les personnes à faible revenu ou ayant des besoins spéciaux. Il n'y a pas d'aide financière pour le secteur de l'habitation en Norvège, y compris pour les types d'immeubles que créent les coopératives d'habitation.

Pourtant, le mouvement des coopératives d'habitation du pays continue de jouer un rôle central, même si ses liens avec le gouvernement central et les autorités locales en ce qui concerne la mise en œuvre de la politique du logement ne sont plus aussi forts qu'auparavant. Aujourd'hui, les associations de logement doivent se débrouiller dans une économie libre dans laquelle interviennent de nombreux concurrents.

On trouve des coopératives d'habitation partout en Norvège et leur part du marché est considérablement plus élevée dans les villes qu'en milieu rural. À Oslo par exemple, elles représentent 40 % du marché de l'habitation.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation norvégiennes :

- les propriétés appartiennent aux coopératives;
- les coopératives gèrent 50 logements en moyenne;

- les membres achètent des parts, habituellement à leur pleine valeur marchande, qui leur donnent le droit d'occuper un logement particulier. (En 2012, le coût moyen d'une part s'établissait à environ 270 000 €.);
- les membres payent une part proportionnelle des frais d'exploitation;
- normalement, les parts sont cédées sur le libre marché à leur pleine valeur marchande, mais les membres d'associations de coopératives d'habitation ont un droit de préemption pour l'achat des parts à un prix établi sur le marché;
- chaque membre dispose d'un vote, quel que soit le nombre ou la valeur des parts qu'il détient;
- le conseil d'administration est responsable de la gestion de la propriété et souvent, il s'acquitte de cette responsabilité avec l'aide d'une association coopérative qui agit à titre de gestionnaire;
- les autorités locales ont légalement le droit d'acheter 10 % des appartements des coopératives d'habitation.

Financement

Jusqu'aux années 1990, la plupart des coopératives d'habitation étaient financées au moyen de subventions et de prêts subventionnés de la Banque d'État pour le logement. Les prêts à taux réduit ont été supprimés au milieu des années 1990 et les subventions ont été maintenues seulement pour certains types de projets d'habitation, comme les immeubles d'appartements pour les étudiants ou les ensembles d'habitation spécialisés pour les personnes âgées

ou ayant des déficiences physiques. À compter de 2002, la part du financement pour la production de logements qui provenait de la Banque d'État pour le logement a commencé à diminuer. En 2007, le pourcentage de maisons neuves susceptibles de bénéficier d'un prêt bancaire de l'État n'atteignait pas plus de 10 à 15 %. Auparavant, la majorité des maisons construites étaient financées par la Banque d'État pour le logement. La situation actuelle reflète les conditions de prêt moyennes et le manque d'intérêt des promoteurs à l'égard du recours à la Banque d'État à cette fin.

La plus grande partie de l'aide financière au secteur du logement en Norvège est attribuée par l'entremise d'un système d'allocations-logement géré par la Banque d'État pour le logement, en collaboration avec les municipalités. La Banque offre, par l'entremise des municipalités, des prêts hypothécaires aux personnes qui veulent acheter une maison, mais dont les moyens financiers ne sont pas suffisants pour leur permettre de le faire aux conditions qui prévalent sur le marché privé du crédit. Environ 9 500 prêts de ce genre ont été accordés en 2010. En Norvège, toute personne qui achète une propriété doit verser à l'État une taxe de transfert de propriété de 2,5 %, bien que cette taxe ne s'applique pas actuellement au transfert d'appartements dans les coopératives d'habitation. La question de savoir si cette taxe devrait ou non s'appliquer aux coopératives d'habitation fait présentement l'objet de discussions.

Cadre légal

On désigne sous la dénomination commune de lois sur les coopératives d'habitation la loi sur les associations de coopératives d'habitation et la loi sur les coopératives d'habitation, qui ont fait l'objet d'importantes révisions. Les lois modifiées sont entrées en vigueur en août 2005.

- Loi sur les associations de coopératives d'habitation

Cette loi établit les règles d'organisation des associations de coopératives d'habitation, y compris le cadre de leurs activités commerciales. Elle régit aussi la conduite de leurs affaires, comme les droits des membres relatifs à la participation à l'assemblée générale et au conseil d'administration. Une association de coopératives d'habitation appartient à ses membres, est ouverte aux nouveaux membres et a pour principal mandat de fournir des logements à ces membres. En outre, les associations peuvent gérer des coopératives d'habitation et d'autres types de logements, comme les copropriétés, les logements locatifs, etc. Habituellement, une association de coopératives d'habitation produit des logements neufs pour ses membres dans des coopératives d'habitation, mais rien n'empêche l'association d'utiliser d'autres modèles d'organisation.

- Loi sur les coopératives d'habitation

Cette loi établit les règles d'organisation des coopératives et porte entre autres sur la conduite de leurs affaires, ce qui englobe le système « un membre, un vote », la participation à l'assemblée générale, l'entretien de leurs appartements, les droits de préemption et le non-paiement des droits mensuels. On y trouve aussi des dispositions réglementant les responsabilités des sociétaires en tant que membres de la coopérative d'habitation. La dernière révision a apporté des précisions concernant les droits des sociétaires en ce qui concerne, par exemple, la vente et la location de leurs appartements, et la sécurité de leur investissement.

Les deux lois réglementent le système de double adhésion dont il est question ci-dessous.

Le mouvement de l'habitation coopérative

La Fédération de l'habitation coopérative de la Norvège (NBBL) est l'organisme-cadre national des coopératives d'habitation du pays. La NBBL représente, promeut et établit des coopératives d'habitation et leur fournit des services en collaboration avec ses associations de coopératives d'habitation membres.

La NBBL occupe la quatrième place parmi les organisations de la Norvège au niveau du nombre de membres. La participation démocratique au mouvement des coopératives d'habitation est impressionnante, avec 25 000 représentants élus. Ses membres comprennent :

- plus de 841 000 locataires individuels et membres non-locataires;
- 5 000 coopératives d'habitation, aussi appelées coopératives d'habitation primaires;
- 57 associations de coopératives d'habitation (aussi appelées coopératives d'habitation secondaires) dont le nombre de membres individuels varie entre 100 et 300 000.

Les règlements internes des coopératives d'habitation norvégiennes exigent que les individus soient membres de la coopérative d'habitation ainsi que de l'association de coopératives d'habitation. Le système permet aussi aux individus d'être membres d'une association de coopératives d'habitation sans être en même temps un membre d'une coopérative d'habitation. En étant un membre et sociétaire de l'association, la personne peut jouir d'un privilège fondé sur « l'ancienneté » de son adhésion pour acheter une habitation nouvellement construite ou peut utiliser le droit de préemption pour acheter un logement inoccupé existant dans une coopérative d'habitation. Certaines personnes conservent leur statut de membre afin de pouvoir en faire bénéficier leurs enfants à l'avenir.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.nbbl.no.



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AU PAKISTAN

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 173 593 000 (2010)

Parc total de logements : 19 000 000 logements (2005)

Total co-operative housing stock: 22 686 coopératives d'habitation qui ont construit 2 274 276 maisons et appartements représentant 12 % du parc total de logements.

Personnes touchées : 1 900 000 personnes sont membres de coopératives d'habitation (2009)

Historique

C'est par l'adoption de la loi de 1904 sur les coopératives de crédit que les coopératives ont vu le jour dans ce qui est maintenant la République du Pakistan. Leur but était d'assurer un financement aux petits agriculteurs indiens avant la partition de l'Inde et du Pakistan. Seul le gouvernement faisait la promotion de la coopération dans le sous-continent, étant donné qu'il n'y avait pas d'autres organisations civiles qui se consacraient à cette cause. La loi autorisait les gouvernements provinciaux à nommer des registraires de sociétés coopératives et ne permettait qu'aux coopératives enregistrées d'offrir du crédit. La loi de 1912 sur les sociétés coopératives a apporté des changements en permettant l'enregistrement de coopératives ayant des buts autres que l'octroi de financement. En vertu de la loi de 1919 sur le gouvernement de l'Inde, les coopératives ont été transférées aux provinces, ce qui a donné à ces dernières le pouvoir d'adopter des lois concernant leur administration et leur développement.

Le rapport du Comité Malagan sur la coopération, publié en 1915, présentait des propositions importantes et constructives pour le développement des coopératives. Ce rapport a beaucoup influé sur la perception que le gouvernement et la société civile avaient de la coopération. Certaines provinces ont formé des commissions d'enquête qui ont fini par promouvoir le mouvement coopératif et amené l'adoption de lois sur les coopératives dans plusieurs d'entre elles.

Lorsque le Pakistan a été créé en août 1947, le logement était un important problème pour des millions de personnes. L'indépendance a provoqué un afflux considérable de migrants vers le nouvel État. Puisque l'État n'était pas en mesure de fournir des logements adéquats pour sa population, des colonies de squatters sont bientôt apparues et ont été en grande partie tolérées par le gouvernement. L'industrialisation et l'urbanisation ont aggravé la situation. Les réfugiés et les migrants des zones rurales ont contribué à l'accroissement du nombre de pauvres en milieu urbain.

Après la création du Pakistan, une série de lois, prenant surtout la forme d'ordonnances du gouverneur et, plus tard, de règlements d'ordonnances présidentielles, ont été promulguées dans le but d'assurer la sécurité des fonds publics et des propriétés appartenant aux coopératives.



Coopérative d'habitation de l'Union des sociétés coopératives d'habitation de Karachi

Avant la partition, les coopératives d'habitation avaient connu un début modeste. Dans la province du Sind, il y avait 46 coopératives d'habitation, dont 22 à Karachi, 23 à Hyderabad et une à Sukkur. En 1949, 24 coopératives d'habitation primaires se sont dotées d'une organisation coopérative centrale nommée Karachi Co-operative Housing Societies Union, ou KCHSU (Union des coopératives d'habitation de Karachi). Comme il n'y avait pas, à ce moment-là, d'organisme gouvernemental ayant la capacité de relever le défi que présentait le logement, les coopérateurs ont assumé la responsabilité de produire des habitations dont on avait grand besoin en utilisant l'approche de l'établissement de grands quartiers urbains (*township*). À l'appui de ces initiatives, l'État a loué à bail à la KCHSU plus de 1 200 acres de terrains pour l'aménagement de tels quartiers. D'autres coopératives d'habitation, comme la Pakistan Employees Co-operative Housing Society Limited (Coopérative d'habitation des employés du Pakistan limitée), ont aussi reçu des terrains de l'État. Les coopératives d'habitation de la province du Sind ont joué un rôle crucial dans le règlement des problèmes sans cesse croissants du logement dans la province, notamment à Karachi, la plus grande ville du Pakistan. Maintenant, on trouve des coopératives d'habitation dans toutes les zones de Karachi.

Dans la province du Punjab, le logement a été la responsabilité du ministère du Développement urbain et du Logement et de plusieurs fiducies (LIT, RIT, etc.) jusqu'aux années 1970, après quoi des promoteurs commerciaux et du secteur coopératif ont commencé à participer aux activités dans ce domaine. Toutefois, au milieu des années 1990, un scandale de corruption impliquant des

coopératives d'habitation, qui a dépouillé des milliers de personnes de l'argent qu'ils avaient investi dans des coopératives d'habitation, a obligé le gouvernement du Punjab, par l'intermédiaire du National Accountability Bureau (Bureau national de la responsabilité) à rembourser les membres floués. En 1997, le premier ministre a interdit l'enregistrement de nouvelles coopératives.

Bien que les premières coopératives soient apparues dans la province du Baloutchistan en 1950, peu de coopératives ont été créées avant 1955, alors qu'une aide financière minimale a été fournie dans le cadre du Aid Program (Programme d'assistance).

Des coopératives d'habitation ont aussi été créées dans la province de la Frontière-du-Nord-Ouest, comme l'indique la section ci-dessous sur les statistiques. Dans le Territoire fédéral d'Islamabad, il y a différents types de coopératives, mais malheureusement, on ne dispose d'aucune donnée sur le nombre de coopératives d'habitation.

Le mouvement coopératif a pris un certain essor pendant les années 1960 grâce à l'aide financière offerte par le gouvernement. Des banques coopératives ont été établies pour offrir des prêts aux coopératives agricoles et non agricoles. Bien que des progrès aient été réalisés, le manque de supervision de la part des dirigeants de certaines coopératives et le manque de personnes spécialisées et formées se sont traduits par de très lourdes pertes pour les coopérateurs qui, dans certains cas, ont perdu les économies de toute une vie à cause de la corruption et des actes frauduleux. Le gouvernement a interdit à jamais les divers types de coopératives, causant ainsi du tort aux coopératives qui agissaient correctement et honnêtement et créant un climat de méfiance à l'égard des coopératives en général. Cela démontre que les coopératives ne sont pas à l'abri des risques que présentent une gouvernance inadéquate, la corruption, l'intérêt personnel et la mauvaise gestion.

Dans les pays où la coopération s'est enracinée, le concept a continué d'évoluer dans l'intérêt des gens. Une législation appropriée, une supervision adéquate et la reconnaissance des initiatives des gens sont le fondement du développement coopératif. Comme indiqué ci-dessus, il existe une législation au Pakistan, ainsi que des ministères et autorités responsables des coopératives, mais souvent, ces derniers ne sont pas pris au sérieux ou subissent des pressions politiques de la part de personnes voulant en tirer un profit personnel.

Contexte

Bien que l'Asie soit considérée comme une des régions les plus fertiles et les plus riches du monde, le manque de planification et de technologies efficaces fait en sorte qu'elle continue de figurer parmi les continents ayant le revenu par habitant le plus bas. En effet, la plus grande partie de la population vit sous le seuil de la pauvreté. Il existe plusieurs exemples de pays qui ont tiré de nombreux avantages du concept de la coopération et qui sont considérés comme quelques-unes des nations les plus développées, comme le Japon, la Malaisie, Singapour, la Chine et le Sri Lanka, mais dans d'autres pays asiatiques, la plus grande partie de la population vit sous le seuil de la pauvreté.

Le Pakistan est le septième pays le plus peuplé du monde et le cinquième en Asie. Les conditions de logement au Pakistan sont, dans la plupart des cas, caractérisées par le surpeuplement, des réseaux d'évacuation des eaux usées inadéquats, la pollution, une construction déficiente (assurant une protection insuffisante contre les conditions climatiques extrêmes) et l'absence de sécurité d'occupation. Un taux de croissance démographique annuel de 3 % aggrave encore ces problèmes.

Le logement continue de relever de la compétence des provinces. L'enregistrement des coopératives d'habitation se fait par l'entremise de registraires et les autorités provinciales chargées des coopératives d'habitation ont le pouvoir de surveiller les coopératives et d'en assumer le contrôle lorsque celles-ci ne se conforment pas à leurs propres règlements intérieurs. Il y a cinq provinces et trois territoires au Pakistan : la province du Baloutchistan (Quetta), du Pendjab (Lahore), du Sind (Karachi), de Khyber Pakhtunkhwa (Peshawar) et de Gilgit-Baltistan, et le territoire fédéral d'Islamabad, les régions tribales fédéralement administrées et les territoires du Nord fédéralement administrés.

En 2008, la demande annuelle de logement était estimée à 570 000 unités. L'offre réelle était de 300 000 logements, ce qui représente un déficit de 270 000 logements par année. À cause de cette situation, presque la moitié de la population urbaine totale vit maintenant dans des colonies de squatters ou des quartiers sauvages, comme l'indiquait la politique nationale de l'habitation de 2001. Ces bidonvilles et colonies de squatters (aussi appelés *katchi abadis*) peuvent être divisés en deux types : « les colonies établies par une occupation non organisée de terrains de l'État » qui ont vu le jour au moment de la partition et dont la situation a, dans la plupart des cas, été régularisée dans les années 1960, et « les lotissements informels de terrains de l'État ». Cette dernière catégorie peut être subdivisée en deux sous-groupes : les *katchi abadis* notifiés dont on prévoit régulariser la situation, qui peuvent obtenir un bail de 99 ans et pour lesquels des infrastructures seront construites, et les *katchi abadis* non notifiés, aussi appelés bidonvilles, dont la situation ne sera pas régularisée parce que l'État veut récupérer les terrains pour les aménager ou parce qu'il les juge écologiquement dangereux.

Des ministères des *katchi abadis* ont été créés dans les provinces du Sind et du Pendjab pour régulariser le phénomène des colonies informelles ou sauvages, mais ils n'ont pas connu beaucoup de succès. Dans la seule ville de Karachi, on a répertorié 650 *katchi abadis*. En outre, selon la Commission économique et sociale pour l'Asie et le Pacifique (CESAP), près de 180 000 ménages dans différentes parties du Pakistan risquent d'être expulsés en raison de plusieurs projets de construction d'infrastructures, dont des routes et autoroutes.

Le problème est trop énorme pour que le gouvernement puisse le régler seul. Le pays aura besoin d'un effort concerté comprenant des réformes de la législation et la prestation d'une aide adéquate aux coopératives d'habitation. Les mesures jugées nécessaires comprennent : des réformes législatives pour assurer une sécurité d'occupation en conférant un titre de propriété aux personnes vivant dans les bidonvilles et les colonies informelles et en accordant des droits de propriété aux femmes; l'établissement de coûts de construction raisonnables par la réglementation du marché; une aide financière prenant la forme de subventions; l'établissement de prêts hypothécaires et de mécanismes de financement, comme le microcrédit existant pour aider les familles à faible revenu; la prise de mesures adéquates pour assurer la salubrité et la sécurité des lieux de résidence, comme la construction de routes, de systèmes de drainage et de réseaux d'évacuation des eaux usées et d'alimentation en électricité.

Comme nous l'avons indiqué, les coopératives d'habitation ont joué un rôle vital dans de nombreuses régions du pays et leur travail a amélioré les conditions de vie de milliers de personnes. À titre d'exemple, 5 853 acres ont été attribués à 130 coopératives et sociétés d'habitation (plan n° 33 de la Karachi Development Authority,

l'autorité de Karachi chargée de l'aménagement urbain). Une fois le projet achevé, le terrain permettra de loger 3 millions de personnes en plus d'offrir des installations commerciales. Des projets semblables ont été entrepris dans d'autres villes de la province du Sind, comme à Hyderabad et Sukkur, ainsi que dans d'autres provinces.

Malgré des progrès réels et considérables, le mouvement des coopératives d'habitation fait face à de sérieux obstacles qui nuisent à sa capacité d'améliorer la qualité de vie des Pakistanais et qui sont attribuables non seulement à des problèmes à l'intérieur même du mouvement, mais aussi aux conditions socioéconomiques difficiles qui assaillent le pays.

La croissance rapide de la population rend tout plan d'aménagement désuet très peu de temps après sa réalisation. Ceci oblige les organisations et l'État à demeurer vigilants quant à l'évolution de la situation. Les nouvelles méthodes d'aménagement ne sont pas toujours bien accueillies et le changement des mentalités peut être un long processus, notamment dans les zones rurales, ce qui peut entraver gravement toute nouvelle initiative. Le manque d'argent demeure un réel obstacle au développement et est le résultat de deux facteurs : la non-disponibilité de capital et une réelle difficulté à s'assurer que la population locale comprend les avantages de l'épargne. La rareté des terrains en milieu urbain exige un développement vertical, ce que l'État doit encourager et appuyer. Enfin, l'instabilité politique actuelle perturbe les activités des organisations coopératives, ce qui rend leur développement encore plus difficile.

En plus de ces conditions socioéconomiques difficiles, le mouvement des coopératives d'habitation est confronté à de graves problèmes internes. Certains leaders ont indiqué que les faiblesses suivantes ont ralenti les progrès du mouvement coopératif au pays : l'absence d'un leadership fort, l'incapacité de maintenir des normes d'efficacité, l'analphabétisme et le manque d'établissements scolaires d'enseignement, y compris pour l'enseignement de la gestion et de la comptabilité. À cause de ces faiblesses, certaines coopératives d'habitation se sont laissées guider par leur intérêt personnel et certains membres sans scrupules de conseils d'administration ont adopté de mauvaises pratiques administratives et commis des actes illégaux, ce qui a porté atteinte à la réputation des coopératives d'habitation au Pakistan. Une bonne éthique et de bonnes pratiques de gestion sont essentielles pour que le mouvement des coopératives d'habitation puisse prendre de l'expansion.

Toute société développée doit chercher à accroître le niveau d'alphabétisation de ses citoyens. Tout le monde doit respecter sa culture, ses traditions et ses normes et en être fier. La société doit agir de façon responsable et tout faire en utilisant ses propres ressources, de façon autonome, sans avoir à recourir à l'aide extérieure. La coopération enseigne l'autoassistance et la responsabilité, et la société en général bénéficierait de la mise en application de ce concept.

Les Nations Unies ont proclamé 2012 l'Année internationale des coopératives, et l'Alliance coopérative internationale (ACI) et la Karachi Co-operative Housing Societies Union Limited (KCHSU) ont planifié et préparent plusieurs événements qui feront de 2012 une année jalon du développement des coopératives au Pakistan. La direction de la KCHSU étudie des idées et propositions et espère que les autorités gouvernementales et organismes connexes appuieront ces initiatives.

Description

Au Pakistan, l'aménagement des coopératives d'habitation se fait

selon le modèle du *township* (grand quartier urbain). Dans le cadre de ce modèle, de grandes étendues de terrain sont fournies par l'État aux coopératives d'habitation ou à la KCHSU. Les coopératives ou la KCHSU divisent le terrain en parcelles qu'ils aménagent et louent à leurs membres. Les coopératives d'habitation versent un droit à l'autorité provinciale ou municipale chargée de l'aménagement urbain ou à la KCHSU pour faire construire les infrastructures, comme le réseau d'approvisionnement en eau et les routes. Des immeubles commerciaux sont aussi construits. La taille des coopératives d'habitation varie selon la superficie du terrain disponible.

Les membres des coopératives d'habitation sont des propriétaires locataires. Une fois le terrain aménagé, une parcelle est remise à chaque membre individuel après qu'il a effectué son paiement. Chaque membre construit lui-même sa maison en se conformant au plan d'aménagement de la coopérative ou de la KCHSU et aux autres règlements pertinents. Les membres continuent de payer un loyer nominal à la KCHSU. Le versement d'un loyer est une condition imposée par le gouvernement et qui est précisée dans l'accord de transfert du terrain. Même si les membres sont les propriétaires de leur maison, tout transfert de logement demeure du ressort de la coopérative d'habitation.

Généralement, l'entretien courant des lots et des maisons revient aux membres individuels et la coopérative d'habitation ne s'en mêle pas. La gestion de la coopérative est assurée par un comité de gestion composé de membres élus par les coopérateurs.

Financement

L'attribution de terrains à un coût abordable est la seule forme d'aide financière que les coopératives d'habitation ou la KCHSU reçoivent de l'État.

Puisque l'aménagement est financé exclusivement à même les fonds des membres, le processus dépend étroitement de la capacité des membres de fournir des fonds. Par conséquent, lorsqu'il n'y a plus de rentrées de fonds, l'aménagement s'arrête et il arrive assez souvent que les membres perdent confiance dans le processus. Des mécanismes financiers adéquats permettraient de rompre ce cercle vicieux.

Les coopératives ont été aux prises avec cette situation dans le passé, mais des individus déterminés et des sociétés compétentes ont aidé à regagner la confiance du grand public et du gouvernement pakistanais dans les coopératives. Une campagne générale d'éducation et d'information et l'encouragement du ministère des Coopératives et d'autres autorités aideraient grandement à soutenir le travail que font les sociétés d'habitation coopérative et démontreraient que la coopération aide à lutter contre l'inflation et la pauvreté et à créer de bonnes conditions sociales.

La KCHSU a élaboré et soumis à l'approbation des autorités supérieures une proposition de programme de logement pour les personnes à faible revenu. Les autorités procèdent actuellement à l'examen de cette proposition. On espère qu'elles envisageront sérieusement d'appuyer cette initiative. Si la proposition est acceptée, des terrains seront attribués à la KCHSU. Elle aidera, en recourant à ses propres ressources financières et à des interventions sociales, à fournir de meilleures installations aux personnes à faible revenu. La KCHSU croit que l'adoption d'un cadre de financement adéquat est le principal facteur qui permettra de créer un climat d'aménagement positif et fiable dans lequel les organisations nationales et internationales seront disposées à financer des

ensembles d'habitation. C'est l'objectif que vise le programme de logement proposé par la KCHSU, qui est une organisation crédible et de bonne réputation.

La KCHSU a aussi offert aux autorités de la province du Sind de réhabiliter et de réactiver la Sindh Provincial Co-operative Bank, ou SPCB (Banque coopérative provinciale du Sind), qui était le principal établissement de prêt coopératif de la province. La KCHSU a offert aux autorités d'introduire le concept du crédit à la consommation et de moderniser l'institution au moyen de plusieurs mécanismes, politiques et lignes directrices visant à assurer le recouvrement efficace des sommes prêtées et l'administration transparente de l'établissement. La KCHSU est prête à fournir des fonds suffisants pour répondre aux besoins de fonds de roulement et de capital pour les prêts.

Cadre légal

Les instruments juridiques s'appliquant au secteur des coopératives d'habitation dans toutes les provinces du Pakistan sont :

- la loi de 1925 sur les sociétés coopératives (qui est en fait la loi sur les sociétés coopératives de la province du Sind adoptée en 1925 et dont l'application a été étendue au reste du pays à compter de la fin d'avril 1965);
- les règlements de 1927 sur les sociétés coopératives;
- une ordonnance promulguée en 1982 dans la province du Sind, dont le titre était Sindh Co-operative Housing Authority 1982, pour assurer le bon fonctionnement des coopératives d'habitation.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Il n'y a pas d'organisme national des coopératives d'habitation au Pakistan et la taille du secteur varie grandement d'une province à l'autre. Toutefois, les représentants des coopératives d'habitation se réunissent à certaines occasions et il convient de noter que chaque province et territoire a un ministère des Coopératives chargé de promouvoir et de surveiller tous les types de développement coopératif. Le tableau ci-dessous présente les statistiques sur les coopératives dans les diverses provinces.

La Karachi Co-operative Housing Societies Union Limited (KCHSU), une pionnière du mouvement des coopératives d'habitation au Pakistan et membre de l'ACI, est un acteur important dans la province du Sind. Son mandat consiste, entre autres, à :

- acquérir à bail des terrains du gouvernement et d'autres organismes et les sous-louer aux membres;
- aménager le terrain en dressant un plan de masse, en construisant des routes, des réseaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées, en installant des lignes électriques, etc.;



Coopérative d'habitation de l'Union des sociétés coopératives d'habitation de Karachi

- fournir et maintenir des services sanitaires et autres et percevoir des droits auprès des sociétés membres et des propriétaires individuels de parcelles jusqu'à ce que les terrains soient retransférés à l'autorité locale;
- concevoir et construire les installations nécessaires, comme les écoles, les commerces, etc.

La KCHSU est une union crédible de coopératives qui s'est bâtie une réputation au cours de ses six décennies et plus d'existence. En plus de participer au développement de coopératives d'habitation, elle met sur pied des coopératives de crédit, encourage la participation des jeunes, promeut l'alphabétisation et l'éducation sur la coopération et s'efforce de donner aux femmes les moyens de protéger leurs droits et de supprimer la discrimination fondée sur le sexe.

La KCHSU est membre de l'Alliance coopérative internationale (ACI).

Aujourd'hui, l'Union compte 1 200 coopératives d'habitation membres. Jusqu'à présent, elle a aménagé des terrains pour 4 800 logements, 84 équipements collectifs et 750 commerces. Elle a permis de construire 2 500 maisons et huit écoles. La KCHSU est active dans les *katchi abadi* où elle finance des coopératives d'habitation pour qu'elles construisent des maisons.

La KCHSU a connu une période très difficile pendant laquelle ses ressources ont été dilapidées et son fonctionnement démocratique, corrompu. Après trois ans de travail ardu (de 2004 à 2007), sous la supervision du registraire des sociétés coopératives et avec le soutien de ses membres, elle s'est remise sur pied et fonctionne selon les mêmes principes que ses fondateurs.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la KCHSU, visitez le site : www.kchsunion.com.

	Coopératives (tous les types)	Membres	Coopératives d'habitation	Membres	Maisons / logements construits
Pakistan	8 073	2 669 605	2 687	1 955 190	2 274 276
Province du Sind	3 605	1 546 545	1 275	855 989	1 050 000
Province du Pendjab	2 570	826 626	669	647 635	725 000
Province du Baloutchistan	1 236	147 341	511	311 250	311 250
Province de la frontière du Nord-Ouest (NWFP)	662	149 093	232	140 316	188 026

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN POLOGNE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 38 200 037 (2011. Source: Eurostat)

Parc total de logements : 13 302 500 (Source : L'économie du logement en 2009, Bureau central de la statistique, 2009)

Parc total de logements sociaux (logements locatifs publics) : environ 10 % du parc total de logements

Parc total de logements en coopérative : 3 500 coopératives d'habitation comprenant 2 583 000 logements, représentant 19,4 % du parc total de logements.

Personnes touchées : environ 4 millions de membres. Environ 11 millions de citoyens polonais vivent dans des coopératives d'habitation.



Chorzowska SM

Historique

Les coopératives d'habitation existaient en Pologne avant que le pays regagne officiellement son indépendance en 1918. Il y a plus de 100 ans, les premières coopératives d'habitation, appelées sociétés d'habitation, ont été fondées par des Polonais et des Allemands dans le secteur allemand de la Pologne partitionnée. Même si le portefeuille était petit (environ 40 coopératives), ces sociétés ont servi d'exemple pour l'avenir.

En 1921, deux types de coopératives d'habitation ont été établis en Pologne : les coopératives de locataires, qui étaient des ensembles locatifs, et les coopératives de construction ou de propriétaires, dont les membres étaient propriétaires de leur logement et copropriétaires de la coopérative. Les statistiques indiquent qu'en 1924, il y avait 676 coopératives de construction et de locataires.

Une énorme partie du parc de logements a été détruite pendant la Deuxième Guerre mondiale. Il en a résulté l'apparition d'une nouvelle forme de coopérative d'habitation : la coopérative d'administration de logements. L'État attribuait des propriétés à ces coopératives à la condition que leurs membres les remettent en état en utilisant leurs propres moyens. Ces coopératives géraient les propriétés jusqu'à l'amortissement complet des coûts de leur remise en état. Par la suite, un grand nombre de ces coopératives ont été démantelées. Ce système a permis de réparer 40 000 logements.

Après la Deuxième Guerre mondiale, les coopératives d'habitation polonaises ont été redéfinies en fonction du modèle de l'Union des républiques socialistes soviétiques de manière à remplir les rôles économiques et sociaux établis par le Parti communiste et le gouvernement. L'aménagement de logements, y compris les cibles de production, les normes de conception et de qualité et l'attribution

des logements, était centralement planifié. Les coopératives ont joué un rôle clé dans les efforts visant à régler le problème de logement auquel faisait face la Pologne après la Deuxième Guerre mondiale. Elles sont devenues le mouvement coopératif le plus important en Europe centrale et orientale à mesure que la responsabilité en matière de logement leur a été transférée.

Plusieurs mesures de développement ont été mises en place, comme un système de crédit, des garanties d'État pour l'épargne individuelle à long terme, le transfert de terrains viabilisés aux coopératives d'habitation au moyen de baux perpétuels et la vente aux coopératives de propriétés appartenant à l'État. Les coopératives d'habitation sont presque devenues un monopole puisqu'elles étaient le principal organisme responsable de la satisfaction des besoins de logement de la population polonaise et les principaux acteurs sur le marché de l'habitation. En 1980, 80 % des habitations nouvellement construites étaient des logements en coopérative. Les coopératives d'habitation ont aussi contribué à l'établissement de nouvelles infrastructures sociales en construisant et en développant divers types d'équipements et de services sociaux (culturels, pour les jeunes, bibliothèques, etc.) en collaboration avec leurs autorités locales respectives. À la fin de la période communiste en 1989, il y avait 4 021 coopératives d'habitation comptant 2 672 000 logements et 3 500 000 membres individuels.

Pendant une cinquantaine d'années, soit de 1945 à 1990, la production de logements a été régie par la politique économique socialiste. Après l'effondrement de l'économie socialiste à la fin des années 1980, c'est toute la politique du logement (finances, production, attribution et aspects juridiques) qui a dû être redéfinie. Ce fut le début d'une transition importante, de l'intervention

directe de l'État à la réglementation des activités de logement, et de la planification centralisée au développement d'une économie de marché. Dans ce contexte, les coopératives d'habitation étaient regardées avec suspicion parce qu'on les associait à l'ancien régime. Toutes les structures coopératives ont été abolies par la loi du 20 janvier 1990 qui portait sur les changements des organismes et l'activité des coopératives (sauf le Conseil coopératif suprême à titre de structure nationale pour tous les secteurs coopératifs) et seules les coopératives primaires ont été épargnées. On considérait que les coopératives n'étaient pas viables dans le nouveau système de marché puisqu'elles avaient été lourdement subventionnées par l'État. La part des coopératives dans les différents secteurs de l'économie a chuté de façon générale et le nombre de leurs membres a diminué, bien que la présence des coopératives d'habitation soit demeurée importante. En 1991, un changement de la législation a permis de créer des unions d'audit des coopératives (à la condition qu'elles ne mènent aucune activité commerciale) et un lent et difficile processus de reconstruction des structures coopératives a débuté.

La fin du régime communiste a entraîné la libéralisation du marché et la transformation des systèmes sociaux, économiques et politiques. En 1990, cette « thérapie de choc » (selon l'expression utilisée dans certains documents) a plongé la Pologne dans la plus grave crise du logement que l'Europe a connue. La production de logements est tombée de 150 000 en 1989 à 55 000 en 1996 en raison de l'augmentation des coûts et du manque de capital. Même les grandes coopératives d'habitation qui disposaient de 50 % à 80 % des terrains dans des quartiers particuliers de certaines villes étaient incapables de planifier la production de logements neufs et ont consacré la plus grande partie de leurs ressources à la gestion de leur portefeuille existant. Pendant cette période, les gens pouvaient attendre 15 ans avant d'obtenir un appartement dans une zone urbaine. La plupart des coopératives d'habitation ont dû supprimer les activités sociales qu'elles avaient mises en place. En outre, pendant les années 1990, la plupart des grandes coopératives d'habitation ont été divisées en entités plus petites.

La privatisation des logements était encouragée et les locataires pouvaient acheter leur unité à des conditions très avantageuses, en bénéficiant d'un rabais pouvant atteindre 80 % à 90 % de sa valeur marchande.

Des lois ont été adoptées pour encadrer les droits de propriété. Les prêts à faible taux d'intérêt ont été transformés en prêts au taux du marché et le gouvernement a continué d'offrir une généreuse subvention pour faciliter la transition. En 1995, 48 % des logements en coopérative étaient occupés par leur propriétaire, comparativement à seulement 16 % en 1988. En 2001, 67 % des logements en coopérative avaient été privatisés. L'apparition d'autres modes d'occupation, comme la copropriété, a mis fin au monopole des coopératives d'habitation et en 1994, celles-ci représentaient près de 28 % de la totalité du parc résidentiel.

La loi sur les loyers et les allocations-logement a été adoptée en 1994. Il s'agissait d'une première tentative pour augmenter les loyers à un niveau permettant de payer les frais de fonctionnement tout en protégeant les familles à faible revenu qui n'avaient pas les moyens de verser un loyer plus élevé.

Grâce à la loi sur certaines formes d'aide pour la construction de logements, adoptée en 1995, les coopératives ont recommencé à construire des logements locatifs. Le Fonds national de logement a

été créé pour financer la production de logements locatifs à faible coût par des promoteurs immobiliers sans but lucratif (TBS) ainsi que par les coopératives d'habitation. Le Fonds offrait des prêts à des taux préférentiels représentant jusqu'à 70 % des coûts de construction.

Le fonctionnement des coopératives d'habitation, comme celui des coopératives de tous les autres secteurs, a été réglementé par la loi générale de 1982 sur les coopératives (et ses modifications ultérieures) jusqu'à l'an 2000 alors qu'une législation portant spécifiquement sur les coopératives d'habitation a été adoptée (la loi du 15 décembre 2000 sur les coopératives d'habitation). Entre autres, la loi obligeait les coopératives à transférer le droit de propriété des logements aux membres individuels qui en faisaient la demande par écrit. Dans ce cas, le paiement de la différence ne pouvait pas dépasser l'équivalent de 3 % de la valeur marchande actuelle du droit de propriété du logement, ce qui représentait un prix symbolique. Cette disposition a été jugée inconstitutionnelle par le tribunal constitutionnel dans une décision rendue le 21 mai 2001. Malgré la décision du tribunal, cette disposition a été insérée dans les modifications ultérieures de la loi en 2007 et 2009.

En outre, le paragraphe 1 de l'article 26 de la loi susmentionnée sur les coopératives d'habitation stipule que lorsque tous les logements dans un ensemble donné appartiennent à des propriétaires individuels, un « commonwealth d'habitation » (un type de copropriété) doit être créé pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier. Dans un tel cas, la coopérative est dépossédée de ses droits de gestion de l'ensemble, ce qui risque d'entraîner la disparition de nombreuses coopératives.

En 2007, la modification de la loi sur les coopératives d'habitation a aboli le droit de propriété coopérative des logements et l'a remplacé par un droit de propriété individuel. En vertu de cette loi, les membres devaient payer la totalité des coûts de construction des logements.

Plus récemment, dans la foulée des mesures visant à abolir les coopératives polonaises, deux projets de loi allant à l'encontre de plusieurs principes de la coopération ont été présentés, mais ils ont été rejetés par le Parlement polonais en 2011.

Contexte

De nombreux changements se sont produits depuis les années 1990. Entre autres, l'État a dégagé des fonds pour aider à mettre sur pied un système privé de financement hypothécaire, s'est engagé à accroître la construction résidentielle, a proposé d'introduire des prêts à bas taux d'intérêt (fixe) à long terme aux fins de l'habitation et a mis en place d'importants changements du processus juridique dans le but d'éliminer les goulots d'étranglement juridiques et administratifs. Toutefois, d'autres problèmes importants devront être réglés. La société polonaise fait encore face à de graves difficultés économiques, dont le taux de chômage élevé, notamment chez les jeunes.

Les coûts du logement ont augmenté à mesure que le gouvernement a éliminé ses subventions et supprimé les contrôles auxquels étaient soumis les prix du logement et des services complémentaires. Pendant le régime communiste, les loyers étaient strictement contrôlés. Ils étaient établis par décision administrative et ne suffisaient pas à payer les frais de fonctionnement qui étaient fortement subventionnés par l'État. En 1994, le pays a entrepris une réforme du logement locatif de manière à atteindre les

normes de l'Union européenne. La réglementation des loyers a été considérablement assouplie et a fini par être abolie pour l'ensemble du secteur privé du logement locatif en 2005, ce qui a provoqué une hausse des loyers. En outre, actuellement, la production de logements par des promoteurs privés vise surtout les acheteurs à revenu élevé. Les Polonais étaient habitués à consacrer entre 2 % et 12 % de leur revenu au logement et ils trouvent très difficile de s'adapter à une situation où, selon l'enquête SRCV-UE, le coût du logement représente maintenant entre 21,7 % (moyenne pour l'ensemble de la population) et 36 % (pour les ménages en deçà du seuil de pauvreté) du revenu du ménage.

En plus, les ressources financières demeurent limitées et le crédit hypothécaire coûte très cher, ce qui le rend inabordable pour la majorité de la population.

En ce qui concerne la disponibilité de logements, la Pologne a un des taux les plus bas en Europe, soit 348 logements pour 1 000 habitants. On estime qu'il manque 1,5 million de logements dans le pays et que plus d'un million de ménages, surtout de jeunes ménages, cohabitent involontairement avec d'autres parce qu'ils



Plocka SML-W

n'ont pas encore réussi à se trouver un logement.

Un autre facteur important qui influe sur la situation du logement en Pologne est la mauvaise qualité du parc construit pendant la période communiste. Ces immeubles, construits de panneaux de béton préfabriqués, ont besoin d'importants travaux de réfection, y compris l'amélioration de leur isolation afin d'en accroître l'efficacité énergétique. La modification de la loi sur la construction de septembre 2007 comprend la mise en œuvre de la directive de l'UE sur les certificats de performance énergétique, qui est entrée en vigueur en 2009. Elle s'applique obligatoirement à toutes les maisons et à tous les appartements sur le marché. La question de la durabilité du logement prend de plus en plus d'importance.

L'article 75 de la Constitution de la République de Pologne stipule que les autorités publiques doivent soutenir la production de logements. On peut interpréter cette exigence de plusieurs façons : premièrement, comme le devoir qu'ont les autorités publiques de prendre elles-mêmes des initiatives pour construire des habitations (des logements sociaux pour les citoyens qui n'ont pas les moyens

de payer la totalité des coûts de construction); deuxièmement, comme le devoir d'offrir diverses formes d'aide aux occupants des logements sociaux, surtout sous forme de contributions financières à même les fonds publics; et enfin, comme le devoir des autorités d'appuyer toutes les mesures que prennent les citoyens dans le but d'obtenir leur propre appartement. Évidemment, c'est ici qu'il y aurait de la place pour la solution qu'offrent les coopératives pour satisfaire aux besoins de logement, solution qui exige un système juridique avantageux (un crédit bon marché, des exonérations d'impôt et allègements fiscaux, des contributions financières directes, etc.) qui, en fait, n'existe pas jusqu'à présent. L'organisme coopératif national a suggéré quelques changements législatifs pour favoriser la création de coopératives d'habitation, comme donner aux coopérateurs le même accès aux subventions qu'ont les locataires réguliers et donner aux coopératives d'habitation l'accès à de nouveaux terrains à des conditions préférentielles.

En plus des conditions difficiles dans le secteur du logement, les coopératives d'habitation sont confrontées à d'autres problèmes, y compris les arriérés de loyer et le manque de compétence en gestion de logements.

Par conséquent, les coopératives d'habitation ne sont plus le principal promoteur de logements qu'elles étaient dans le passé, puisque leurs activités ont diminué au fil du temps. Alors qu'à la fin des années 1980, 68 000 logements en coopérative étaient construits en moyenne chaque année, seulement 9 000 logements ont été produits par les coopératives en 2006, et ce nombre est tombé à 5 100 en 2010. Seulement 10 % des coopératives sont actives en tant que promoteurs et habituellement, elles ne construisent que des immeubles individuels. La plupart des coopératives exercent seulement des fonctions de gestion, mais il n'y a aucun obstacle juridique qui les empêche de mener de front les deux activités.

Description

Aujourd'hui, même si les coopératives d'habitation ne sont plus le principal fournisseur de logements, les 3 500 coopératives existantes comptant plus de 2,5 millions de logements représentent néanmoins environ le cinquième (19,4 %) du parc total de logements. On estime qu'environ 11 millions de citoyens polonais vivent dans un logement coopératif. Bien que de nombreuses grandes-coopératives d'habitation aient été divisées en propriétés plus petites, les coopératives peuvent, encore aujourd'hui, être d'énormes organisations comptant jusqu'à 100 000 membres individuels par coopérative.

Comme indiqué ci-dessus, il y avait à l'origine deux types de coopératives d'habitation en Pologne : les coopératives de propriétaires et les coopératives de locataires. La proportion de coopératives de propriétaires a augmenté régulièrement depuis l'importante transition vers la libéralisation économique dans les années 1990. En 1990, 57 % des 2,7 millions d'appartements en coopérative étaient loués, alors qu'en 2002, 75 % des logements étaient occupés par leurs propriétaires.

Aujourd'hui, toutes les coopératives sont des coopératives de propriétaires. Toutefois, dans certains cas, une coopérative peut comprendre des logements de propriétaires-occupants (plus courants) et des logements locatifs. Le nombre de coopératives qui offrent des logements de propriétaires-occupants ainsi que des logements locatifs diminue systématiquement et tous les nouveaux logements coopératifs qui sont construits sont destinés aux accédants à la propriété. À l'heure actuelle, le parc des coopératives est composé

à environ 83 % de logements de propriétaires-occupants et à 17 %, de logements locatifs.

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation polonaises actuelles :

- propriété individuelle des logements seulement, la coopérative demeurant propriétaire du terrain et du bâtiment;
- les membres achètent des parts d'un montant équivalant au coût de construction total de leur logement;
- les propriétaires de logements en coopérative peuvent se retirer de la coopérative après avoir payé le coût total de construction de leur logement et ces propriétaires peuvent créer une association de copropriétaires pour gérer les logements;
- les membres peuvent vendre leur droit de propriété et la coopérative a le droit d'accepter ou non le nouveau membre.

Financement

Avant 1990, les coopératives d'habitation étaient financées à même les ressources des membres et au moyen de prêts fortement subventionnés consentis par les banques contrôlées par l'État. Entre 1995 et 2004, les subventions de l'État ont été divisées par dix.

Le cadre du logement entre 1999 et 2003 comprenait :

- des subventions à l'intention des ménages à faible revenu, prenant la forme de bonifications d'intérêt sur les prêts hypothécaires pour l'achat de maisons;
- des prêts directs du Fonds national de l'habitation à l'appui des coopératives locatives et de la construction de logements locatifs sociaux pour les ménages à faible revenu : les coopératives d'habitation pouvaient obtenir du Fonds des prêts équivalant à jusqu'à 70 % des coûts de construction. Les prêts étaient accordés pour 35 ans et le taux d'intérêt correspondait à la moitié du taux régulier du marché;
- des modalités de crédit bénéficiant d'un soutien public pour les rénovations résidentielles afin d'améliorer l'état des immeubles préfabriqués.

Toutefois, les modalités de financement prévues dans le cadre du logement de 1999 à 2003 ont été systématiquement éliminées et il n'en reste pratiquement plus rien. Une réforme fiscale qui est entrée en vigueur en 2001 a aboli tous les allègements fiscaux tant pour la construction de logements (allègement pour investissement) que pour la gestion et l'entretien du parc existant (aide pour les rénovations).

L'événement le plus important a été la dissolution du Fonds national pour l'habitation en 2009. La banque publique Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) doit maintenir le programme, en offrant les mêmes conditions pour l'octroi de prêts hypothécaires, jusqu'à ce qu'elle ait terminé de traiter les demandes qui lui ont été présentées jusqu'à la fin de septembre 2009.

On discute depuis longtemps de l'établissement d'un nouveau cadre, mais aucune décision concrète n'a été prise jusqu'à présent.

Par contre, des allocations sont versées par les municipalités pour aider les personnes à faible revenu. Ce système d'aide, quoique d'une portée limitée, est très important aussi pour les coopératives

d'habitation puisqu'il leur garantit des liquidités et la capacité de maintenir leurs ensembles de logements en bon état sur les plans technique et esthétique.

L'État a aussi établi un fonds pour la rénovation thermique qui assure une aide financière pour la mise en place de mesures d'amélioration de l'efficacité des installations de chauffage. L'aide correspond à 25 % d'un prêt obtenu d'une banque commerciale. Les coopératives d'habitation utilisent le fonds pour moderniser leurs immeubles d'appartements.

Enfin, certaines coopératives d'habitation ont construit sur le dessus de leurs immeubles des logements supplémentaires qu'elles ont vendus pour financer les travaux de modernisation nécessaires de leur propriété.

Cadre légal

Les instruments juridiques pour le secteur des coopératives d'habitation sont :



Lubelska SM

- la loi sur les coopératives de 1982 (modifiée plusieurs fois après 1989);
- la loi de 1995 sur certaines formes de soutien pour la construction de logements;
- la loi de 1994 sur la location de logements et les allocations-logements, destinée à aider les familles pauvres à payer leur loyer;
- la loi de 1994 sur les logements de propriétaires-occupants, qui prévoyait le transfert de la propriété des logements de la municipalité aux coopératives d'habitation, ainsi que la création automatique de coopératives d'habitation après le transfert;
- la loi de 2000 sur les coopératives d'habitation;
- la loi de 2007 prévoyant le changement de la loi sur les coopératives d'habitation.

À l'heure actuelle, les coopératives polonaises (y compris les coopératives d'habitation) sont régies par deux lois incompatibles,

c'est-à-dire la loi du 16 septembre 1982 sur les coopératives et la loi du 15 décembre 2000 sur les coopératives d'habitation (voir la section « Historique » ci-dessus). Depuis leur promulgation, ces deux lois ont subi de nombreuses modifications (plus de 40 dans le cas de la première et plus de 20 dans le cas de la deuxième). Cette situation crée de l'inquiétude et de l'incertitude au sein du mouvement des coopératives d'habitation qui, avec l'aide d'organisations internationales, plaide vigoureusement en faveur d'un cadre légal plus favorable.

Le mouvement de l'habitation coopérative

L'Union d'audit des coopératives d'habitation de la Pologne (ZRSMRP) a été établie en novembre 1992 lors d'un congrès des coopératives d'habitation et a été officiellement enregistrée en février 1993. Elle relève principalement du Congrès national, du Conseil de supervision et du Conseil d'administration. Selon la législation polonaise, elle fonctionne en tant qu'union d'audit des coopératives ayant pour but de :

- réaliser des audits des coopératives;
- représenter leurs intérêts à l'échelle nationale et internationale;
- mener des activités de formation, de consultation et de publication;
- coopérer avec d'autres organisations coopératives nationales et internationales.

La ZRSMRP compte 620 coopératives membres réparties dans toute la Pologne (sur les 3 500 coopératives d'habitation qu'on trouve dans le pays), représentant 1 million de membres. Il s'agit de la principale structure des coopératives d'habitation à l'échelle nationale.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.zrsmrp.com.pl (en polonais seulement).

On trouve aussi en Pologne une Union d'audit nationale des coopératives d'habitation, plus petite que la précédente, ainsi que plusieurs unions d'audit régionales. Toutefois, un grand nombre de coopératives ne sont associées à aucune de ces unions puisque l'adhésion n'est pas obligatoire.

L'Union nationale des locataires et coopérateurs a été établie en 1997 dans le but de changer la législation des coopératives, de renseigner les coopérateurs sur leurs droits et de défendre les droits des membres auprès des autorités coopératives, locales et nationales. Il s'agit d'une organisation créée par les locataires et membres de coopératives que les politiques des coopératives d'habitation et des unions existantes ont déçus et qui estimaient qu'il était impossible de régler leurs problèmes en recourant aux procédures normales imposées aux organismes coopératifs.

En ce qui concerne les autres organisations de coopératives, il y a le Conseil national des coopératives, l'organisation faitière des coopératives de tous les secteurs (y compris celui de l'habitation).

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AU PORTUGAL

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 10 642 841 (2010)

Parc total de logements : 5 880 000 logements
(Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 194 040,
représentant 3,3 % du parc total de logements (idem)

Parc total de logements en coopérative : 100 coop-
ératives d'habitation représentant 180 000 logements
construits sur 30 ans (2009)

Personnes touchées : 600 000 personnes vivent dans
des coopératives d'habitation (2009)

Historique

À la fin du 19^e siècle, la situation du logement au Portugal représentait un problème social et sanitaire en raison de l'urbanisation rapide et des mauvaises conditions de vie généralisées. Pendant cette période, le pays a commencé à reconnaître la contribution des coopératives et il a inclus une disposition sur les coopératives dans le code commercial adopté en 1867. Même si le Portugal a été le deuxième pays européen à reconnaître l'importance des coopératives, ce n'est qu'après la Deuxième Guerre mondiale que la première coopérative de construction a vu le jour.

Tout au long de la Première République (1910-1926) et de la Dictature militaire (1926-1932), les principes libéraux de l'économie de marché et les intérêts des propriétaires immobiliers ont prédominé dans l'économie. De temps à autre, l'État essayait de mettre en place des mesures modestes en faveur des locataires, mais puisque le logement n'était pas une priorité pour le gouvernement, aucune mesure prise ne s'est traduite par une amélioration notable des conditions de logement de la très grande majorité des Portugais, ce qui a entraîné l'apparition de bidonvilles.

Pendant la période de l'Estado Novo (État Nouveau, de 1933 à 1974), l'État protectionniste a joué un rôle plus dynamique en matière de logement. Il a établi un nouveau programme de logement social afin de produire des habitations à faible coût et a adopté de nouvelles mesures législatives, financières et fiscales. Le programme faisait la promotion des maisons individuelles, le logement collectif étant considéré comme contraire à l'ordre social. Même avec cette aide financière, pas plus de 18 % de tous les logements construits annuellement entre 1950 et 1973 étaient des logements sociaux. Après la Deuxième Guerre mondiale, l'État a adopté une loi réglementant les loyers dans les villes de Lisbonne et Porto, ce qui a entraîné la disparition progressive des logements locatifs et a aggravé la pénurie de logements. En 1950, il manquait 500 000 logements au Portugal et le parc existant était en mauvais état en raison du manque d'investissements des propriétaires



NHC, Alfragide, Amadora

privés, attribuable aux politiques rigoureuses de réglementation des loyers.

Les coopératives jouaient un rôle marginal. Elles étaient tolérées par l'État, mais ne bénéficiaient d'aucun soutien à cause de leur philosophie démocratique, égalitaire et ouverte qui était contraire à celle de l'État autoritaire et centralisé. Les coopératives d'habitation ont construit leurs premiers logements après la Deuxième Guerre mondiale à Lisbonne et à Porto. Ces coopératives d'habitation étaient davantage des associations de personnes que des entreprises réelles. Les membres faisaient une contribution mensuelle jusqu'à ce qu'on leur attribue un logement. L'attribution se faisait selon différents modes de sélection et il n'y avait pas de règles concernant la cession des logements. Puisqu'ils ne disposaient d'aucune aide financière de l'État, les membres devaient avoir les ressources financières nécessaires pour payer le coût total du logement, ce qui a eu pour effet d'exclure les personnes à faible revenu. En 1974, ces coopératives ont construit 8 000 logements représentant environ 1 % de la production annuelle d'habitations.

Pendant cette période, les coopératives d'habitation ont exercé des pressions politiques afin d'obtenir une aide financière de l'État. Elles ont finalement réussi en 1969 lorsque le Fonds de production de logements a été créé. Ce fonds comprenait un service de soutien technique destiné aux coopératives d'habitation, appelé SAL (*Sector de Apoio às Co-operativas*). Le service a fourni une aide au développement, dont de l'aide technique et de la formation, jusqu'en 1978.

Après la révolution en 1974, environ le quart de la population vivait dans des maisons surpeuplées. Toutefois, l'État démocratique a alors reconnu l'urgence d'intervenir et le rôle qu'il devait jouer dans le domaine du logement. Il a adopté deux mesures législatives. La première, DL 730-74, définissait le nouveau régime des coopératives d'habitation (*Co-operativas de Habitação Económica*, ou CHE) qui se fondait sur des principes démocratiques, la

neutralité politique, l'adhésion volontaire et les activités sans but lucratif. Le régime a imposé des règles de fonctionnement précises (sur la location, le transfert, la vente, etc.), mais permettait aussi à tous les citoyens d'adhérer aux coopératives puisqu'aucun plafond de revenu n'avait été établi. La deuxième mesure législative adoptée, DL 734-A74, définissait l'aide financière fournie par l'État (exonération de l'impôt, financement avantageux, disponibilité de terrains). Le financement représentait 85 % à 90 % de la totalité des coûts de construction. Les municipalités ont aussi joué un rôle essentiel dans la production d'ensembles de logements en coopérative, surtout en fournissant des terrains au moyen d'accords de « droit d'utilisation » ou de l'expropriation. Ces mesures ont permis aux coopératives d'habitation de se développer dans un contexte financier très difficile (les taux d'intérêt atteignaient 22,25 % en 1979). Entre 1976 et 1979, 2 600 logements en moyenne ont été construits chaque année par les coopératives d'habitation.

Le nouvel État a aussi favorisé l'apparition de mouvements sociaux. Des citoyens et des spécialistes ont uni leurs efforts et ont établi des commissions appelées SAAL (*Serviço de Apoio Ambulatório Local*) afin de mettre au point de nouvelles approches du logement et d'aider l'État dans ce secteur. Bien que ce mouvement se soit de plus en plus politisé et qu'il ait perdu de son importance au fil du temps, il a été le principal initiateur et acteur dans le développement du mouvement des coopératives d'habitation.

La création de nouvelles coopératives d'habitation a engendré le besoin de structurer le mouvement. Le premier organisme, fondé en 1979, s'appelait le SENACHE (*Secretariado Nacional das Cooperativas de Habitação Económica*). Des unions ont aussi été créées dans le nord du pays pour coordonner les activités des coopératives d'habitation. La FENACHE (*Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica*) a remplacé le SENACHE en 1980. C'est à partir de ce moment que le mouvement des coopératives d'habitation a pris de l'ampleur.

Au début des années 1980, dans le contexte de la libéralisation de l'économie et de l'imposition de restrictions par le FMI, l'aide financière a été suspendue, notamment par la suppression du FFH (*Fundo de Fomento da Habitação*), un fonds existant de l'État qui avait été créé pour soutenir la production de logements sociaux. Un nouvel institut, l'INH (*Instituto Nacional da Habitação*), a alors été mis sur pied pour appuyer la construction de logements sociaux. Toutefois, les règles étaient différentes. Alors qu'auparavant, le FFH soutenait l'ensemble du processus, en payant la totalité des coûts des infrastructures et jusqu'à 90 % à 95 % des coûts de construction au moyen de prêts à long terme, l'INH ne finançait maintenant que les coûts de construction et les prêts consentis étaient de courte durée. Les acheteurs devaient obtenir des prêts de ce qu'on appelait des instituts spéciaux de crédit (*Instituições Especiais de Crédito*, ou IEC), un groupe de trois ou quatre banques autorisées par l'État.

Cette période a été très difficile pour les Portugais à faible revenu. Toutefois, grâce au cycle économique favorable, à la rareté de maisons à louer sur le marché locatif et aux très bas taux d'intérêt, les coopératives ont connu un succès considérable pendant cette décennie. Au cours de certaines années, les coopératives d'habitation ont construit environ 10 000 logements. La population, l'État, les municipalités et les banques ont commencé à considérer les coopératives avec respect et admiration. Les coûts des habitations étaient alors inférieurs d'environ 30 % à 40 % aux taux du marché.

Au début des années 1990, l'État a radicalement réduit son aide pour la production de logements sociaux. Les familles pauvres acceptaient mal le changement et la population a commencé à s'opposer à cette modification de la politique. Un Livre blanc sur le logement a vu le jour. Après ces événements, le gouvernement a approuvé le programme PER (*Programa de Erradicação de Barracas*) dans le but de fournir des habitations à 40 000 familles vivant dans les bidonvilles. Toutefois, seuls l'État et les municipalités participaient à ce programme qui ne prévoyait aucun rôle pour les coopératives.

Le retrait de plus en plus marqué de l'aide de l'État, la disparition des incitations, la capacité d'accéder au reste du financement disponible seulement par le biais de certains programmes, la diminution de la disponibilité de terrains abordables et la spéculation ont obligé les coopératives d'habitation à s'adapter et à modifier leur « clientèle ». Alors que leur but initial était de loger les familles à faible revenu, elles ont commencé à servir plus de familles ayant des revenus moyens et supérieurs.

Contexte

Aujourd'hui, le nombre de coopératives d'habitation en fait le deuxième secteur coopératif en importance du pays après celui des coopératives agricoles. Un marché du logement spéculatif marqué par des prix élevés tant pour les locataires que pour les propriétaires et les politiques de l'État visant à améliorer les conditions de logement ont contribué à l'expansion des coopératives d'habitation. Toutefois, à cause de l'aide financière plus limitée de l'État et des prix élevés des terrains, les membres des coopératives d'habitation ont également changé : il ne s'agit plus de familles à faible revenu, mais plutôt de familles ayant des revenus moyens à élevés.

Les coopératives d'habitation, dont le dynamisme est reconnu, continuent de construire des logements de qualité à des coûts inférieurs à ceux du marché. Elles sont les chefs de file dans la construction de logements durables et éconergétiques qui sont habituellement vendus à un prix inférieur de 20 % au prix régulier du marché.

Le désir des coopératives de produire des logements de bonne qualité les amène à se préoccuper des aspects architecturaux, environnementaux et d'intégration urbaine, comme en témoigne l'adoption, dans les années 1990, de la charte pour la qualité du logement coopératif par la FENACHE. Cette charte établissait des règles pour la construction et la remise en état de coopératives d'habitation selon les principes du développement durable ainsi que la participation de ces dernières au projet *Sustainable Housing Europe (SHE)*.

Le plan stratégique de l'État en matière de logement, qui fait encore l'objet de discussions, est en voie de changer l'orientation de la politique du logement social dans le pays. Au lieu d'avoir une politique du logement social, le pays a une politique sociale pour le logement dont le but est de créer des logements ciblés capables de répondre aux différents besoins des citoyens et des familles tout au long de leur vie. La politique est articulée sur trois axes : construire en contrôlant les coûts; remettre en état le parc existant; et stimuler le marché locatif. Pour atteindre ces objectifs, l'État prévoit établir des partenariats dans le secteur public, dans le secteur privé, entre le secteur public et le secteur privé et même avec les propriétaires individuels. L'Institut pour le logement et la rénovation urbaine (IHRU), qui a remplacé l'INH, sert d'organisme régulateur.



NORBICETA - União das cooperativas de Habitação, U.C.R.L. Project Ponte da Pedra in Matosinhos, Porto

La FENACHE a applaudi le document, mais a signalé certains problèmes non résolus, comme le manque de terrains abordables, le besoin de mettre à jour la législation existante, et la politique actuelle qui consiste à vendre les logements sociaux aux locataires au lieu de les garder pour les familles dans le besoin. En outre, le plan ouvre la porte à un autre problème : la possibilité pour n'importe quel acteur sur le marché (y compris des particuliers) d'entrer dans le secteur de la production de logement social, sans avoir toutes les connaissances techniques nécessaires.

Le Portugal demeure aux prises avec un manque de logements convenables. Le parc de logements est vieux et surpeuplé. En outre, la production de logements demeure difficile en raison d'un manque de terrains, des coûts élevés de la construction et de l'entretien, de la lourdeur des processus administratifs et des normes de construction rigides. Toutefois, le pays a presque éradiqué le problème des bidonvilles, ce qui, comme indiqué précédemment, était le but du programme PER. Seuls quelques cas subsistent. Les coopératives aident maintenant les municipalités à éradiquer ceux qui restent par l'entremise de programmes de coopération.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation portugaises :

- les coopératives d'habitation portugaises peuvent construire des logements destinés à la vente ou à la location. Dans le passé, le manque de soutien de l'État pour la construction d'immeubles locatifs ainsi que les taux d'intérêt extrêmement avantageux offerts par les banques commerciales ont amené les coopératives d'habitation à produire des logements de propriétaires-occupants. La crise mondiale du crédit et les difficultés que connaissent les familles qui achètent une maison ou qui s'efforcent de rembourser celle qu'elles ont déjà achetée changent bien des choses. Les coopératives d'habitation ont modifié leur but principal qui est de construire des logements sociaux et ont commencé à bâtir des logements locatifs. Elles peuvent maintenant compter sur une certaine aide financière de l'État;
- en moyenne, une coopérative compte environ 100 logements;
- le prix de vente ne doit pas dépasser les coûts de construction de plus de 30 %. Ce montant supplémentaire sert à payer les frais d'aménagement (administration, taxes, permis, etc.) engagés par la coopérative d'habitation;
- lorsqu'un membre quitte la coopérative, ses économies lui

sont remboursées à leur valeur nominale;

- lorsque la propriété est achetée par les membres de la coopérative, ces derniers ont deux choix : ils peuvent décider (lors d'une assemblée des occupants) de payer la coopérative pour qu'elle continue d'administrer les logements, ou ils peuvent les administrer eux-mêmes. S'ils décident d'assurer eux-mêmes l'administration, ils élisent un des membres pour une certaine période et déterminent le droit mensuel qu'ils lui verseront;
- 10 % de la mensualité payée par les membres est déposée dans un fonds de réserve qui est utilisé pour payer les réparations et les rénovations;
- la structure des coopératives ne facilite pas la participation des membres autrement que par le respect de leurs obligations financières. La participation des membres est plus grande lorsque des services supplémentaires sont mis sur pied par la coopérative, comme des activités culturelles, une aide juridique et administrative, des garderies ou des maisons pour les personnes âgées;
- les coopératives offrent de nombreux services en plus du logement, comme des garderies, des maisons pour personnes âgées, des activités récréatives comme le théâtre, etc.

Financement

Le secteur des coopératives d'habitation peut se prévaloir des mesures financières suivantes :

- réduction de la TVA (de 20 % à 5 %) pour la construction de logements sociaux;
- exonération de la taxe sur l'acquisition de terrains;
- taux d'intérêt bonifiés sur les prêts pour la construction ou l'achat de logements sociaux (comprenant des logements sociaux construits en vue de leur vente). Les avantages financiers sont supérieurs si le groupe ciblé a un revenu inférieur (le pourcentage d'aide est plus élevé selon que vous achetez ou louez et si vous devez être réinstallé ailleurs parce que vous vivez dans de mauvaises conditions);
- accès au PER, un programme spécial de relogement administré par l'entremise d'accords entre le gouvernement central et les municipalités, qui fournit une aide financière pour la construction d'infrastructures et d'habitations dans le but de réinstaller des familles vivant dans de mauvaises conditions.

Des allocations-logement sont aussi disponibles pour les membres individuels; elles sont établies en fonction du revenu, de l'âge, du mode d'occupation et de l'activité professionnelle.

Les coopératives peuvent ajouter aux prix de vente finals des logements une somme correspondant à 10 % des coûts de construction dans le but de constituer une réserve de construction (*Fundo de reserva*) qui servira à bâtir d'autres équipements sociaux, sportifs ou autres, comme des garderies, ou pour soutenir l'aménagement de nouveaux ensembles de logements en coopérative.

Les coopératives d'habitation ont aussi mis sur pied des régimes d'épargne. Ces régimes sont essentiels puisque les prêts bancaires ne couvrent que 80 % des coûts totaux et que l'épargne sert à payer le reste des coûts du logement.

Cadre légal

Aujourd'hui, les instruments juridiques qui s'appliquent au secteur des coopératives d'habitation sont :

- l'article 95 de la Constitution du Portugal qui promeut explicitement les coopératives d'habitation : *[Traduction]* « Encourager et soutenir les initiatives des collectivités locales en vue de régler les problèmes de logement et de promouvoir l'établissement de coopératives d'habitation et leurs propres projets de construction »;
- le code civil, contenant des règles générales concernant la personnalité juridique, la capacité et la représentation, la gouvernance et la responsabilité;
- le code de coopération 51/96, qui confirme les principes internationaux de la coopération;
- des règlements spécifiques, qui sont des documents législatifs publiés par le gouvernement interdisant aux coopératives d'habitation de distribuer leurs excédents même si cela est permis dans le code de coopération.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Fondée en 1980, la FENACHE (*Federation Nacional de Cooperativas de Habitação Economica*) est la fédération nationale des coopératives d'habitation économiques (CHE) au Portugal. La FENACHE est la seule organisation nationale représentant les coopératives d'habitation. Elle a pour mandat de représenter ses coopératives affiliées et de défendre leurs intérêts et d'aider les coopératives d'habitation, de les encadrer et de favoriser leur développement et la coopération entre elles. La FENACHE collabore étroitement avec les autorités locales en établissant des protocoles pour assurer le développement de coopératives d'habitation et représente le mouvement des coopératives de logements du Portugal à l'échelle internationale.

Dans les années 1990, des unions de coopératives ont été établies dans le but d'assurer la construction continue de coopératives d'habitation (comprenant des ensembles immobiliers plus grands offrant d'autres installations, comme des magasins). Ces unions produisent de grands ensembles immobiliers et garantissent à chaque coopérative un nombre de logements qui répond à ses besoins. Les membres de ces unions sont les coopératives d'habitation. Ces unions sont :

- l'UCHA (*União de Cooperativas de Habitação*), établie dans la ville de Matosinhos, responsable de la coordination de tous les projets de construction de logements coopératifs dans la région métropolitaine de Porto;
- METRÓPOLIS (*União de Cooperativas de Habitação*), située à Lisbonne, responsable de la coordination de tous les projets de construction de logements coopératifs dans la région métropolitaine de Lisbonne;
- MCH–Algarve (*União de Cooperativas de Habitação*), ayant son siège dans la ville de Faro, responsable de la coordination de tous les projets de construction de logements coopératifs de l'Algarve.

Les coopératives d'habitation ainsi que les unions sont des membres de la FENACHE.

En 1989, la FENACHE a créé un centre d'étude des coopératives d'habitation appelé *Centro de Estudos do Co-operativismo Habitacional*. D'autres organisations de soutien offrent des services supplémentaires aux coopératives d'habitation, comme de l'assurance.

En plus d'avoir adopté la charte pour la qualité du logement coopératif dans les années 1990, la FENACHE a mis sur pied un « système d'amélioration de la qualité de la gestion » pour promouvoir la bonne gestion des coopératives. La FENACHE administre le processus de certification et, en 2008, trois coopératives d'habitation ont obtenu leur certification.

Le vieillissement des membres du mouvement des coopératives d'habitation inquiète la FENACHE. Après le congrès national de 2006 dont le thème était la durabilité du mouvement des coopératives d'habitation, elle a donc mis sur pied un comité des jeunes afin de favoriser la pérennité du mouvement des coopératives d'habitation et de faire participer les jeunes à ce processus.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.fenache.com (en portugais).

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN RÉPUBLIQUE TCHÈQUE



MARS 2012



STATISTIQUES

Population : 10 548 527 (septembre 2011)

Parc total de logements : 3 900 000 logements répartis comme suit (Bureau tchèque de la statistique, 2011) :

- Maisons familiales : 1 453 000 logements
- Appartements dans des immeubles d'habitation :
 - de propriété privée : 1 060 000 logements
 - locatifs : 686 000 logements
 - coopératifs : 432 000 logements
- Autres : 266 000 logements

Parc total de logements en coopérative : 681 coopératives d'habitation représentant 432 000 logements

La coopérative d'habitation Druzba, à Usti nad Labem (après rénovation)

Historique

Le mouvement coopératif en République tchèque a célébré son 160^e anniversaire en 2007. Les premières coopératives d'habitation dans ce qu'on appelle aujourd'hui la République tchèque ont été fondées dans les années 1880 lorsque le pays faisait partie de l'Empire austro-hongrois. Tous les types de coopératives étaient alors assujettis à la même réglementation que dans les autres parties de l'Empire.

Les coopératives en général ont connu une période de croissance à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e siècle. L'adoption de lois prévoyant des avantages fiscaux a favorisé la création de nombreuses coopératives de construction et d'habitation. Leur but était d'offrir des logements à faible coût aux travailleurs et aux employés. En 1912, on dénombrait déjà 355 coopératives d'habitation.

La création de la Tchécoslovaquie indépendante en octobre 1918 a marqué le début d'une nouvelle ère pour tous les types d'entreprises, y compris les coopératives. Petit à petit, les coopératives ont commencé à se multiplier. Pendant la période qui a suivi, huit lois régissant l'octroi de prêts et l'établissement de taux d'imposition favorisant les activités de construction à petite échelle ont été adoptées, ce qui a eu pour effet d'encourager les projets de construction à petite échelle et conséquemment les coopératives de construction et d'habitation. Ces lois ont beaucoup contribué à l'apparition de ces coopératives. Les coopératives d'habitation ne représentaient pas une proportion importante de l'ensemble des maisons et appartements construits à cette époque, mais elles ont

joué un rôle considérable dans les sphères politiques et sociales. De manière générale, on peut dire qu'entre la Première et la Deuxième Guerre mondiale, le mouvement des coopératives d'habitation en Tchécoslovaquie était considéré comme un des plus avancés en Europe.

Après le coup d'État de février 1948 qui a permis au régime communiste de s'emparer du pouvoir, les coopératives d'habitation existantes (appelées les « coopératives d'habitation du peuple ») étaient perçues par le nouveau régime comme un vestige du capitalisme et ont été soit complètement supprimées ou ont été dépouillées d'une grande partie de leur autonomie. À partir de ce moment-là, elles sont devenues des entités appartenant à l'État et dirigées par lui et les organes du parti communiste. L'administration du logement se faisait dans le contexte d'un État centralement planifié. La politique du logement était principalement axées sur la construction d'immeubles résidentiels à plusieurs étages financés par l'État. Par conséquent, un grand nombre de logements ont été construits dans le secteur public ainsi que dans le secteur coopératif. Toutefois, les immeubles construits à partir d'éléments préfabriqués étaient de mauvaise qualité et ont suscité beaucoup d'insatisfaction. Le système n'était pas viable à long terme, ce qui est devenu de plus en plus évident vers la fin des années 1980.

Aux prises avec une demande permanente et croissante de logements et disposant de ressources financières limitées, l'État a encouragé le développement de coopératives d'habitation parce qu'une partie considérable des coûts de construction pouvait être

assumée par les membres des coopératives. La construction d'habitations était typiquement financée, à peu près à parts égales, au moyen de trois instruments : les parts sociales des membres, les subventions de l'État et les prêts à faible taux d'intérêt. Mais la nature même des coopératives d'habitation a été modifiée entraînant d'importants écarts contraires à leurs principes originaux et à leur tradition d'entraide. Les coopératives ont été « institutionnalisées » dans le cadre de l'économie centralement planifiée et leurs droits ont été grandement restreints. En outre, après 1959, les coopératives d'habitation ont été fusionnées en de très grandes entités administratives sans leur consentement et une réglementation a uniformisé leur constitution et leur fonctionnement.

Au début des années 1990, après l'effondrement du régime communiste (comme dans les pays voisins), une importante transformation économique s'est amorcée, le pays passant d'une économie centralisée à une économie de marché. Dans le secteur de l'habitation, deux actions ont été entreprises : la restitution et la privatisation. Dans le premier cas, environ 7 % du parc de logements a été rendu aux propriétaires originaux expropriés de leur logement par le régime communiste, ou à leurs descendants.

La privatisation des immeubles d'appartements appartenant à l'État a eu lieu en deux phases. Premièrement, l'État a transféré toutes les propriétés qui lui appartenaient aux municipalités. Deuxièmement, une grande partie des propriétés appartenant aux municipalités ont été privatisées par la vente d'immeubles complets à des coopératives d'habitation nouvellement établies ou par la vente des logements aux locataires individuels qui ont ensuite créé des associations de propriétaires de logements. Des milliers de coopératives d'habitation ont été fondées pendant ce processus (environ 10 000 coopératives d'habitation et 43 000 associations de propriétaires de logements). En outre, près de 300 « vieilles » coopératives (qui existaient pendant les années 1980) ont survécu aux changements. La plupart d'entre elles sont demeurées membres de l'Union des coopératives d'habitation tchèques et moraves (SCMBD).

La loi sur la transformation adoptée en 1992 a obligé les coopératives d'habitation à céder les parts sociales à leurs membres si ces derniers présentaient des demandes officielles en ce sens et a accordé aux membres le droit de vendre leurs parts sociales sur le marché libre ou de devenir propriétaires de leur logement. Ceci a eu pour effet de transformer certaines coopératives d'habitation en association de propriétaires de logements.

La répartition des logements selon le mode d'occupation a considérablement changé depuis les années 1990. En 1991, 41 % du parc résidentiel était composé de logements de propriétaires-occupants, 27 % appartenaient à l'État ou aux municipalités, 21 % appartenaient à des coopératives d'habitation et 11 % étaient des logements locatifs appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. En 2011, la part des logements de propriétaire-occupant était passée à 64 % (maisons familiales et appartements dans des immeubles d'habitation), alors que les parts des logements locatifs, des coopératives d'habitation et des autres types de logements étaient passées à 18 %, 13 % et 5 %, respectivement. Toutefois, le taux de propriété résidentielle demeure faible comparativement à celui d'autres pays d'Europe de l'Est.

De nombreux immeubles d'appartements transférés de l'État aux municipalités et aux coopératives d'habitation étaient en mauvais état. Les immeubles à plusieurs étages comprenant des éléments

préfabriqués n'ont pas été bien construits et entretenus. L'État n'a accordé aucune aide financière au moment du transfert de la propriété de ces immeubles. En outre, les nouveaux propriétaires, qu'il s'agisse de coopératives d'habitation ou d'associations de propriétaires, n'avaient pas les fonds nécessaires pour entretenir convenablement leurs logements. La détérioration du parc de logements s'est donc poursuivie.

Pendant cette période, une baisse considérable de la construction résidentielle alliée à la déréglementation a provoqué une augmentation des prix. Le manque de ressources et l'adoption de mécanismes visant à financer la construction en faisant appel à la nouvelle économie de marché ont aggravé ce problème. Même avec la reprise graduelle qui s'est amorcée au milieu des années 1990, le nombre de logements construits en l'an 2000 (30 000) a été deux fois moins élevé qu'en 1990. En plus, la plupart de ces nouveaux logements ont été construits par des promoteurs privés et vendus à des propriétaires privés ayant assez d'argent pour les acheter.

De nouveaux mécanismes financiers étaient nécessaires pour compenser la disparition des subventions de l'État. Le programme d'épargne-logement, qui se fondait sur le modèle autrichien-allemand, a été mis sur pied au début des années 1990. Petit à petit, le programme a commencé à jouer un rôle très important pendant la phase de transition puisque des prêts hypothécaires n'étaient pas encore disponibles. En outre, après l'introduction des prêts hypothécaires, la majorité de la population n'avait pas les moyens d'en assurer le remboursement. Heureusement, depuis le début de l'an 2000, les banques offrent un financement plus abordable.

Contexte

Aujourd'hui, les coopératives d'habitation sont complètement indépendantes de l'État. Même si leur part globale du marché de l'habitation a diminué à cause du transfert de certains de leurs immeubles d'appartements à des propriétaires privés, elles ont pu s'imposer en tant qu'intervenantes clés sur le marché du logement depuis le début de la privatisation. En République tchèque, les coopératives d'habitation ne sont pas perçues comme de simples « entreprises » ayant un rôle économique. On s'attend aussi à ce qu'elles règlent divers problèmes sociaux.

Contrairement à ce qui se passe dans d'autres pays européens, la République tchèque n'a pas de difficulté à répondre à la demande de logement, sauf peut-être dans les parties du pays où les taux d'emploi sont élevés. Toutefois, le pays fait face à une pénurie de logements abordables pour les personnes qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement ou de payer le loyer du marché. Les contrôles rigoureux des loyers, adoptés pendant le régime communiste précédent et encore en vigueur, contribuent au problème. Ces règlements, en plus de maintenir les loyers à un niveau beaucoup plus bas que ceux du marché, donnent aux « locataires réglementés » la possibilité de céder leur logement à des membres de leur famille ou de l'échanger contre un autre logement. Cette situation a permis à des personnes à revenu élevé de demeurer dans des logements « réglementés » ou de les céder à d'autres, ce qui empêche les familles à faible revenu d'y accéder et les oblige à payer des loyers du marché plus élevés. Un autre facteur qui contribue à cette situation est la réticence à s'engager financièrement pour une longue période (obtenir un prêt hypothécaire) et à consacrer une partie de son revenu au loyer. Après de longs débats, le Parlement a adopté la loi n° 107/2006 Coll. sur la déréglementation des loyers dans le but de régulariser les relations entre les propriétaires et les locataires.

Un autre important problème de logement auquel fait face la République tchèque est la nécessité de rénover les immeubles d'appartements en panneaux préfabriqués, appelés *panelaks*. Entre 1954 et 1994, près de 1,2 million d'appartements ont été construits à travers le pays en utilisant des technologies recourant aux panneaux préfabriqués. À cette époque, de graves déficiences technologiques étaient inhérentes à ce type de construction, de sorte que les logements produits étaient de mauvaise qualité et devaient être reconstruits après plusieurs décennies. La modernisation de ces immeubles exige des ressources considérables en raison des infiltrations d'eau, de l'isolation insuffisante et de l'affaiblissement de la structure métallique. Jusqu'à présent, environ 25 % à 30 % des immeubles ont été reconstruits et modernisés dans le but d'accroître leur efficacité énergétique et d'en améliorer la qualité afin qu'ils répondent aux critères techniques et en matière de confort et de style du 21^e siècle.

Aujourd'hui, malgré les nombreuses ébauches rédigées à cette fin, la République tchèque n'a toujours pas de politique globale « officielle » du logement, mais semble avoir des priorités manifestes en la matière. Ces priorités comprennent : l'utilisation optimale et le bon entretien du parc existant; des mesures ciblées en faveur de groupes désavantagés; et l'établissement de mécanismes de financement pour aider les familles à revenu faible et moyen. Il existe des programmes pour les coopératives d'habitation et les groupes sans but lucratif. Malheureusement, le gouvernement supprime progressivement un programme pratique appelé « Panel » en raison de son manque de fonds pour le logement. Depuis 1994, la construction de logements coopératifs neufs est minime, ne représentant que quelques douzaines de logements par année.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation tchèques :

- Il s'agit de coopératives de logements locatifs : les membres sont des locataires. Ils ne sont pas propriétaires de leur logement. Les logements demeurent la propriété de la coopérative d'habitation.
- Elles fonctionnent en tant qu'organismes sans but lucratif.
- Elles prennent surtout la forme d'immeubles en panneaux préfabriqués (tours et immeubles à plusieurs étages).
- Elles sont gérées par des professionnels ou des bénévoles, selon la taille : 9 700 coopératives d'habitation représentant 150 000 logements ont été fondées par le biais du processus de privatisation et sont gérées par des bénévoles. Les 300 coopératives restantes, comprenant 280 000 logements, sont gérées par des professionnels. En plus de leurs propres appartements, ces grandes coopératives administrent environ 350 000 logements appartenant à des associations de propriétaires privés.
- La taille des coopératives d'habitation varie. Par exemple, 69 % des coopératives gèrent 250 logements (4 %), alors que 2 % d'entre elles gèrent plus de 10 000 logements (28 %).
- Les membres versent une quote-part servant à payer les frais d'administration ou de gestion de la coopérative.
- Le loyer mensuel qu'un membre paye est établi en fonction de la superficie du logement qu'il occupe.

- Les loyers servent à payer les mensualités hypothécaires, la prime d'assurance et une partie des frais d'entretien de l'immeuble et des frais d'administration de la société d'habitation. En 2011, les frais d'administration mensuels correspondaient à 6 à 8 euros par logement.

Financement

Dans les années 1990, l'aide de l'État aux coopératives d'habitation a été considérablement restructurée. Elle comprend maintenant :

- un régime d'épargne-logement subventionné par l'État, qui se fonde sur le modèle autrichien-allemand;
- un allègement fiscal pour les intérêts sur les prêts hypothécaires;
- une aide financière directe pour la construction d'habitations;
- des programmes pour la réparation et la modernisation du parc d'immeubles résidentiels en panneaux préfabriqués.

Le régime d'épargne-logement est offert depuis 1993 et se fonde sur le modèle allemand et autrichien. Ses buts sont d'encourager les gens à économiser tout en facilitant l'accumulation de fonds afin de pouvoir offrir des prêts à faible taux d'intérêt. La moitié des dépenses de l'État pour le logement servent à soutenir le régime d'épargne-logement. Voici comment fonctionne le régime :

- Le cotisant ou participant dépose de l'argent dans un compte d'épargne à faible rendement et a accès à une contribution gouvernementale non remboursable correspondant à 15 % du montant annuel économisé (prime maximale).
- La contribution gouvernementale est disponible après que le participant a accumulé des économies pendant six ans. La totalité de la somme économisée peut servir à des fins autres que le logement. Les participants peuvent continuer d'épargner après la sixième année.
- Un prêt à faible taux d'intérêt pour l'habitation est disponible lorsque 50 % du montant du prêt a été économisé. Les prêts doivent servir exclusivement pour l'habitation.
- Les intérêts sur les sommes économisées ainsi que sur la prime de l'État sont exonérés de l'impôt sur le revenu.
- L'intérêt payé sur les prêts est déduit de l'impôt sur le revenu.

En 2001, le gouvernement a mis en place le programme « PANEL », un instrument important destiné à la modernisation et à la reconstruction de logements, qui offrait aux organismes intéressés une aide financière sous forme de bonifications d'intérêts pour leur permettre d'obtenir plus facilement un financement commercial. Le programme, qui était administré par le Fonds d'État pour le développement du logement (SFRB), offrait aussi une garantie gouvernementale par l'entremise de la Banque tchèque de garantie et de développement. L'État a mis fin à ce programme en 2011 pour des raisons financières.

Cadre légal

Au fil des ans et sous les différents régimes, les règlements visant les coopératives d'habitation en République tchèque ont toujours fait l'objet d'une loi spéciale.

Aujourd'hui, les instruments juridiques applicables au secteur des

coopératives d'habitation sont :

- Le code commercial – des règlements généraux visant les coopératives ont été inclus dans le code commercial en 1991.
- La loi sur la transformation – celle-ci donne aux membres des coopératives le droit de vendre leur part de la coopérative sur le marché libre et le droit de devenir propriétaires de leur logement.
- La loi n° 378/2005 Coll. (du 19 août 2005) et le règlement 465/2005 Coll. (du 9 novembre 2005) du gouvernement, qui portent sur la construction d'immeubles d'appartements coopératifs.
- La loi n° 107/2006 Coll. sur l'augmentation unilatérale des loyers.

Le mouvement de l'habitation coopérative

L'association des coopératives d'habitation s'appelle l'Union des coopératives d'habitation tchèques et moraves (SCMBD). Établie en 1969, la SCMBD a pour mission de défendre les intérêts des coopératives d'habitation, de les représenter à l'échelle nationale et internationale et de leur offrir, par l'entremise de ses bureaux nationaux et régionaux, des services comme :

- l'éducation et la formation;
- l'entretien, la réparation, la reconstruction et la rénovation d'immeubles résidentiels collectifs;
- la prestation de conseils économiques, juridiques et techniques;
- l'administration de parc d'habitations;
- la construction de logements neufs (un objectif à long terme).

La SCMBD compte actuellement parmi ses membres 681 coopératives d'habitation réparties dans tout le pays et représentant 694 000 logements administrés et 18 % du parc total de logements. Ces chiffres incluent aussi les logements d'anciens membres de la SCMBD qui ont été privatisés et qui ont formé des associations de propriétaires de logements. Toutes les coopératives d'habitation, quelle que soit leur taille, ainsi que les associations de coopératives d'habitation plus petites peuvent devenir membres de la SCMBD. L'adhésion à une organisation sectorielle n'est pas obligatoire dans la République tchèque.

La SCMBD est composée de huit conseils régionaux qui représentent les coopératives dans leur région. Chaque conseil élit un nombre de délégués établi en fonction de sa taille (nombre de membres), qui assistent à l'assemblée générale annuelle. Le nombre total de délégués est fixé par le conseil d'administration et atteint habituellement environ 90 personnes de toutes les régions. Le conseil d'administration est composé de 17 membres, qui comprennent le président et deux vice-présidents.

Les coopératives d'habitation membres de la SCMBD sont les propriétaires et gestionnaires de quelque 633 000 logements situés dans des immeubles d'appartements en panneaux préfabriqués qui représentent plus de la moitié (51 %) de la totalité du parc de logements préfabriqués du pays.

Les organismes membres de la SCMBD sont gérés par des bénévoles ainsi que par des professionnels. Le secteur des coopératives d'habitation emploie plus de 4 000 personnes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.scmbd.cz (en tchèque seulement).



La coopérative SBD Prevov, Osmek 479/11 après rénovation

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION AU ROYAUME-UN

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 62 698 362 (juillet 2011)

Parc total de logements : 27 108 000 logements
(Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : Parc total de logements sociaux (locatifs) : 18,1 % du parc total de logements

Parc total de logements en coopérative (mutuelles) : 677 mutuelles d'habitation réparties à travers le Royaume-Uni, dont 607 en Angleterre, 41 en Écosse, 26 au Pays de Galles et 3 en Irlande du Nord, représentant un nombre estimatif total de plus de 45 000 logements dont 35 000 appartiennent aux coopératives ou mutuelles d'habitation.



West Whitlawburn Housing Co-operative, Cambuslang, Glasgow

Historique

Un des objectifs des fondateurs du mouvement coopératif, les Équitables Pionniers, était « de construire des maisons pour les membres » après avoir atteint leur but premier qui était « l'établissement d'un magasin » pour vendre des produits de première nécessité aux membres, ce qu'il a commencé à faire le 21 décembre 1844. Cette date est reconnue internationalement comme celle de la fondation du mouvement coopératif mondial. Les premiers logements fournis par une coopérative ont été construits sur le chemin Spotland, à Rochdale, par la Rochdale Pioneer Land and Building Company en 1861. Cette compagnie a été reprise par la Rochdale Equitable Pioneer Society en 1869, la principale société qui avait elle-même construit 84 maisons pour ses membres sur les rues Equitable et Pioneer, à Rochdale, en 1867.

La deuxième vague de développement de coopératives d'habitation s'est produite avec l'apparition du mouvement des « sociétés de locataires » (*tenant co-partnership*) au début des années 1900. À compter de 1901, avec la fondation d'Ealing Tenants Ltd, la première coopérative de locataires a été construite dans le Brentham Garden Suburb, à Ealing. Le nom montre la relation étroite entre ce mouvement et celui des cités-jardins de l'architecte pionnier Ebenezer Howard. D'autres exemples bien connus de logements construits par ces sociétés sont la Hampstead Garden Suburb, qui est maintenant un des quartiers les plus chers de Londres, et la Letchworth Garden City. La Première Guerre mondiale a suspendu les activités de construction des sociétés de locataires. Après la guerre, l'adoption d'une loi a donné au mouvement le même accès

à l'aide gouvernementale que le logement municipal, mais pendant cette période, la plupart des conseils municipaux ont choisi de construire eux-mêmes des logements. Le mouvement des sociétés de locataires a fini par échouer parce qu'il était financé par des fonds provenant des locataires ainsi que d'investisseurs non résidents. Ces derniers exerçaient des pressions en vue de vendre les logements, ce qui a entraîné un certain dépouillement des actifs.

Pendant l'entre-deux-guerres (les années 1920 et 1930), on a assisté à la croissance des deux grands modes d'occupation : le logement social (municipal) pour les ouvriers et le logement de propriétaire-occupant destiné à la vente aux classes moyennes émergentes. Entre la fin de la Deuxième Guerre mondiale et le milieu des années 1970, la politique du logement social au Royaume-Uni a été dominée par l'encouragement de l'accession à la propriété individuelle au moyen d'allègements fiscaux applicables aux intérêts payés sur les prêts hypothécaires et la création d'un vaste portefeuille de logements municipaux (logements publics) qui, à son apogée dans les années 1970, fournissait un logement à 31,5 % de la population. En 2009, 69,5 % des habitants étaient des propriétaires-occupants ayant majoritairement acheté leur logement au moyen d'un prêt hypothécaire personnel, 12,4 % louaient un logement dans le secteur locatif privé en pleine expansion, 9,7 % habitaient dans des logements publics (dont le nombre avait diminué par suite du droit d'achat accordé aux locataires de ces logements dans les années 1980, ainsi qu'en raison de la cession d'un grand nombre de logements), 8,4 % louaient un logement d'une association de logement sans but lucratif et moins de 1 % (environ

0,6 %) occupaient un logement appartenant à une coopérative d'habitation ou à une mutuelle d'habitation, ou géré par une telle organisation.

Une troisième vague de développement des coopératives d'habitation a débuté dans les années 1960 avec l'apparition du logement en copropriété indivise (*co-ownership housing*). Il s'agissait réellement de propriété et de gestion coopérative par les résidents qui versaient un loyer mensuel pour payer les frais de remboursement de la dette hypothécaire contractée par la coopérative pour construire leurs logements. L'allègement fiscal accordé par le gouvernement pour les intérêts payés sur le prêt hypothécaire rendait le logement abordable. Lorsque les membres déménageaient, ils avaient droit à une prime calculée selon une formule précisée dans le bail. À cause de la hausse des taux d'intérêt et des prix des logements sur le marché, auxquels les primes payables aux membres étaient reliées, ce type de logement est devenu de moins en moins abordable à la fin des années 1970. Plus de 40 000 de ces logements ont été construits, mais la plupart des sociétés de copropriétaires ont été dissoutes au début des années 1980 lorsque le gouvernement conservateur dirigé par la première ministre Margaret Thatcher a donné aux membres le droit de dissoudre leur société et de devenir les propriétaires individuels de leur logement. Dans bien des cas, cette politique a permis aux membres ayant eu la chance d'être des résidents à ce moment-là de réaliser des gains inattendus.

La quatrième vague de développement des coopératives d'habitation au Royaume-Uni, de petite envergure, est relativement récente comparativement à celles qu'ont connues d'autres pays européens. Ces coopératives ont vu le jour dans les années 1970 et 1980 grâce à des programmes publics d'aide visant à fournir des logements aux familles à revenu faible et moyen par l'entremise d'associations de logement sans but lucratif (fournisseurs enregistrés), dont certains ont été utilisés pour créer des coopératives d'habitation. En outre, un petit groupe de coopératives d'habitation s'est développé sans aide gouvernementale, en recourant aux prêts des membres et aux prêts hypothécaires pour recueillir des fonds et prendre de l'expansion. Pendant les années 1990, l'orientation politique a changé, privilégiant les grandes associations de logements comme mécanisme de production de logements sociaux au détriment des coopératives d'habitation. Ce changement de cap a pratiquement mis fin au développement de nouvelles coopératives d'habitation pendant les années 1990, bien qu'un petit nombre de logements continuent d'être produits par des organismes dévoués de services aux coopératives d'habitation et de fournisseurs enregistrés qui reconnaissent les avantages de la propriété coopérative et du contrôle qu'elle procure.

Le mouvement des coopératives d'habitation participe activement à la réorganisation du parc de logements publics grâce à l'établissement de coopératives de gestion par les locataires (*tenant management co-operatives*) et à la cession de logements publics aux mutuelles d'habitation communautaires et aux coopératives d'habitation.

Il n'est pas facile de mesurer la taille du secteur des coopératives et mutuelles d'habitation au Royaume-Uni. Il n'y a pas de liste officielle de toutes les coopératives d'habitation et les données disponibles manquent d'uniformité et d'exactitude. En 2007, il y avait en Angleterre 243 coopératives d'habitation enregistrées auprès de la Housing Corporation (Société d'habitation), l'organisme de réglementation de l'époque, et chaque coopérative était propriétaire d'environ 40 logements en moyenne, ce qui montre la taille relativement petite de ces coopératives de locataires propriétaires. Lors du dernier recensement fiable en 2002, il y avait 202 coopératives de locataires qui géraient 84 000 logements appartenant aux conseils municipaux. La plupart de ces logements étaient situés dans les territoires de 53 autorités locales, principalement métropolitaines, à Londres (66 %), dans le Nord-Ouest (18 %) et dans les West Midlands (8 %), une répartition assez semblable à celles des coopératives de locataires propriétaires. Aujourd'hui, on compte aussi cinq mutuelles d'habitation communautaires dirigées par leurs résidents en Angleterre et quatre au Pays de Galles qui ont obtenu la cession de la propriété de leurs logements du conseil municipal. Le Conseil des locataires de Rochdale au Lancashire, le berceau du mouvement coopératif, et le conseil municipal ont voté

en faveur de la cession des 13 664 logements du conseil municipal à une coopérative multipartite de locataires et d'employés. Le vote a eu lieu quelques semaines seulement après que Rochdale eut été déclaré la capitale mondiale des coopératives lors de l'assemblée générale de l'ACI en 2011. La cession de ces logements à Rochdale ouvre de nouveaux horizons pour le développement des coopératives d'habitation. L'Écosse compte aussi plus de 20 coopératives, la plus grande étant celle de Tenants First située à Peterhead, et certaines coopératives issues de la cession d'un parc de logements qui connaissent beaucoup de succès, comme West Whitlawburn à l'extérieur de Glasgow. Il n'y a qu'une seule petite coopérative d'habitation en Irlande du Nord.

On peut trouver une histoire plus complète du développement des

coopératives d'habitation au Royaume-Uni dans le rapport *Forging Mutual Futures – Co-operative and Housing in Practice : History and Potential* publié par l'Université de Birmingham pour la Commission sur les coopératives et mutuelles d'habitation (Commission on Co-operative and Mutual Housing), ainsi que dans le rapport de cette commission, intitulé *Bringing Democracy Home* (tous deux disponibles sur le site www.ccmh.coop). On trouve aussi plus de détails historiques dans le document *Common Ground for Mutual Home Ownership* publié par CDS Co-operatives (www.cds.coop/about-us/publications/common-ground-for-mutual-home-ownership).

Contexte

Le pays fait face à d'importants problèmes de logement depuis plusieurs années. L'offre de logements n'arrive tout simplement pas à répondre à la demande, une situation qu'empirent la croissance et les changements démographiques. Par conséquent, l'insuffisance de l'offre et le manque d'abordabilité des logements posent de graves problèmes aux familles à revenu faible et moyen



Edward Henry House - Tenants of the community campaigning for co-operative housing on the Southbank of the Thames, Central London circa 1983

au Royaume-Uni. Entre 1997 et 2012, période pendant laquelle le parti travailliste était au pouvoir et avait fait du logement social une des principales cibles de son programme d'investissement, des sommes considérables ont été affectées aux réparations majeures de ce parc qui avait souffert d'investissements insuffisants entre 1979 et 1997. La présente coalition dirigée par le parti conservateur a abandonné l'objectif du gouvernement précédent prévoyant la construction de trois millions de logements neufs d'ici 2016 afin de répondre à la demande et, dans le cadre de sa politique d'austérité visant à réduire la dette du gouvernement, a coupé de 63 % les investissements du programme national de logement abordable au cours des quatre prochaines années. Tous les logements neufs construits en vertu du programme seront loués à des « loyers abordables », correspondant à jusqu'à 80 % des loyers du marché. À de nombreux endroits, ces loyers ne seront pas abordables pour les ménages de travailleurs.

Dans ce contexte, le mouvement des coopératives d'habitation, en collaboration avec d'autres organismes de logement, propose plusieurs initiatives innovatrices comme les fiducies foncières communautaires, les mutuelles d'habitation et la cession de logements à des *community gateways* (un genre d'association à participation collective) et à des coopératives. Ces initiatives s'attaquent aux questions liées à la disponibilité de terrains et de financement, à la mise en place de cadres juridiques appropriés, au développement durable et à l'engagement communautaire, notamment au Pays de Galles qui bénéficie d'un gouvernement national travailliste et coopératif réceptif. Toutefois, comme aux États-Unis et dans d'autres économies occidentales, la crise financière mondiale a rapidement fait chuter les mises en chantier de logements au niveau le plus bas jamais vu en temps de paix depuis 1924. En effet, on estime qu'il y a eu seulement 120 000 mises en chantier de logements l'an passé, comparativement aux 246 000 visées par le gouvernement précédent.



Perryview Housing Co-operative Limited, Crayford, Kent

L'ironie de la chose, c'est que la crise financière pourrait s'avérer être le facteur qui déclenche une nouvelle vague de développement de coopératives d'habitation. Les grandes associations de logement, qui ont été les principaux promoteurs de logements abordables neufs au cours des dernières années, ne peuvent plus financer l'aménagement de ces logements à même les bénéfices tirés des logements construits en vue d'être vendus. En outre, les coopératives bénéficient d'un statut unique dans les lois britanniques qui devraient leur permettre d'accéder aux fonds d'investisseurs à long terme, ce qui pourrait déclencher une nouvelle vague de développement de coopératives dans lesquelles les membres pourront faire un apport au capital, régime qui ressemble aux sociétés de copropriété indivise des années 1960 et 1970.

L'avenir des coopératives d'habitation

L'intérêt à l'égard du potentiel des coopératives a amené la Commission sur les coopératives et mutuelles d'habitation à publier le rapport *Bringing Democracy Home* (www.ccmh.coop).

Comme le montre le rapport, le petit secteur des coopératives d'habitation au Royaume-Uni réussit très bien. Les coopératives d'habitation sont généralement solides et financièrement stables et selon tous les indicateurs, elles performant mieux que d'autres types de fournisseurs de logements abordables. L'avenir de ce petit secteur semble assuré. En plus, il sera renforcé grâce à la promotion d'un programme d'accréditation en gouvernance et en gestion que la CCH a mis au point de concert avec l'organisme de réglementation officiel, l'Agence du logement et des communautés (Homes and Communities Agency, ou HCA). Ce programme vise à assurer la bonne gouvernance et la saine gestion de toutes les coopératives d'habitation.

Les coopératives de gestion par les locataires sont un mécanisme bien établi dans le secteur du logement social pour assurer le contrôle par les locataires, et le gouvernement en encourage la création, entre autres, en simplifiant le processus à suivre pour les établir. Le nombre d'associations à participation collective (*community gateways* en Angleterre) et de mutuelles collectives (*community mutuals* au Pays de Galles) augmente et cette forme de coopérative connaît de plus en plus de succès. Par exemple, la cession des logements de Rochdale Boroughwide Housing a créé une nouvelle forme de coopérative d'habitation de grande envergure dans laquelle les locataires et les employés qui assurent les services de logement ont des intérêts en tant que membres. Ceci établit un nouveau précédent et une nouvelle norme pour les cessions futures de logements publics que d'autres autorités locales pourraient prendre pour modèle lorsque la cession de leur parc demeure une option.

Ensemble, la crise financière mondiale et le programme d'austérité du gouvernement de coalition du Royaume-Uni ont rendu considérablement plus difficile le développement de nouvelles coopératives de logements locatifs abordables appartenant aux locataires.

Ce développement ne sera possible que

dans les cas où il existe un appui local ainsi qu'une grande association prestataire enregistrée de logement qui accepte d'être un partenaire et qui est en mesure d'accéder aux subventions limitées et d'utiliser sa capacité financière pour aider à créer une nouvelle coopérative.

Toutefois, les fournisseurs enregistrés connaissent aussi des problèmes. Le nouveau régime des « loyers abordables » les privera de leur capacité de réunir des capitaux pour investir. Ils utilisent les actifs à leur disposition pour faire de nouveaux investissements à un rythme croissant et atteindront bientôt la limite de leur capacité d'endettement. Cette situation, alliée à la réalisation qu'il faut redoubler d'effort pour combler le fossé béant entre la rareté de l'offre et la demande croissante de logements abordables, provoque un regain d'intérêt pour le potentiel de nouvelles formes de coopératives et de mutuelles comme moyen de tirer profit de nouvelles sources de financement à long terme, comme les placements des caisses de retraite, pour fournir des logements abordables. C'est

le cas, notamment, au Pays de Galles où le parti travailliste gallois a fait de l'aménagement de nouvelles formes de coopératives d'habitation, comme les mutuelles où les membres ont un intérêt financier dans leur logement, une des principales promesses de son programme électoral de 2011. Maintenant que le parti travailliste est au pouvoir au Pays de Galles, la promesse qu'il a faite d'utiliser les terrains du secteur public pour les coopératives d'habitation est devenue un engagement ferme de son programme postélectoral pour le pays. Cet engagement au Pays de Galles suscite un intérêt croissant à l'égard de la capacité des coopératives d'habitation de mettre au point de nouveaux modes d'occupation et mécanismes de financement dans d'autres parties du Royaume-Uni.

Description

Les coopératives au Royaume-Uni n'ont pas de structure juridique particulière. Toutefois, la loi sur les sociétés industrielles et les mutuelles (Industrial and Provident Societies (IPS) Act) de 1965, en vertu de laquelle les coopératives sont constituées en sociétés, contient des dispositions statutaires protégeant les principes de la coopération et exige que les coopératives se conforment aux sept principes adoptés à l'échelle internationale pour les coopératives.

Actuellement, il y a cinq types de coopératives d'habitation au Royaume-Uni : les coopératives d'accèsion à la propriété, les organisations coopératives et communautaires auxquelles on a cédé la propriété des logements municipaux en Angleterre, en Écosse et au Pays de Galles, les coopératives d'habitation gérées par leurs locataires, les coopératives de courte durée et les coopératives d'autoconstruction.

1. Coopératives d'accèsion à la propriété

Avec aide gouvernementale

La plupart des coopératives d'accèsion à la propriété ont vu le jour dans les années 1970 et 1980 avec une aide du gouvernement qui prenait la forme de subventions d'immobilisations pour rendre les loyers plus abordables. Aujourd'hui, on compte 243 coopératives d'habitation enregistrées auprès de l'Agence du logement et des communautés (Homes and Communities Agency, ou HCA), l'organisme gouvernemental responsable de la réglementation des fournisseurs de logements abordables au Royaume-Uni. Puisque ces coopératives ont bénéficié de fonds publics, la HCA réglemente leurs activités. En voici les principales caractéristiques :

- Elles sont entièrement mutualistes, c'est-à-dire que les membres doivent être des occupants et les occupants doivent être des membres.
- Les membres-occupants en sont les propriétaires et les gèrent et les contrôlent démocratiquement selon le principe d'un membre, un vote. Ils élisent un comité de gestion (conseil d'administration). La majorité embauche du personnel ou achète des services opérationnels d'organismes ou d'associations de logement.
- Les membres-occupants possèdent collectivement la propriété, mais aucun membre-occupant ne contribue individuellement à la mise de fonds.
- Elles sont habituellement assez petites (comprenant 40 logements en moyenne).
- Des recherches indépendantes montrent qu'elles sont les

fournisseuses de logements qui réussissent le mieux sur les plans du rendement et de la satisfaction de leurs résidents (voir le rapport *Bringing Democracy Home* de la Commission sur les coopératives et mutuelles d'habitation). Elles sont tenues de réserver une partie des logements inoccupés, habituellement au moins 50 %, pour les candidats figurant sur les listes d'attente maintenues par les autorités locales en matière de logement.

Sans aide gouvernementale

Il existe aussi un petit portefeuille de coopératives d'accèsion à la propriété (environ 25) qui ont été créées sans fonds publics. Ces coopératives d'habitation sont financées au moyen de prêts hypothécaires et de prêts obtenus par les membres. À cette fin, elles ont créé un réseau de soutien (Radical Routes) ainsi qu'un outil de placement (Rootstock) dans lequel chaque coopérative doit investir. Voici les caractéristiques clés de ces coopératives :

- Elles sont entièrement mutualistes.
 - Il s'agit de logements collectifs.
 - Elles appliquent un processus de recrutement élaboré ainsi que des critères d'admissibilité rigoureux.
 - Les personnes à faible revenu sont admissibles à des allocations-logement.
 - Leur outil de placement peut leur prêter une somme correspondant à 20 % à 30 % de la valeur d'achat.
2. Coopératives d'habitation, associations à participation collective et mutuelles d'habitation collectives auxquelles on a cédé des logements

La cession de parcs de logements municipaux à des associations de logement non gouvernementales a débuté en 1988. L'initiative a été motivée par le besoin de rénover le parc de logements contrôlé par les conseils municipaux et par les restrictions sur les emprunts imposés aux conseils par le gouvernement central. Le désir d'améliorer la gouvernance est un autre facteur qui a influé sur la décision de permettre la cession de la gestion des logements des administrations locales à des associations non gouvernementales.

La cession du parc de logements est volontaire et les occupants participent au processus de prise de décisions. Les logements sont cédés à un fournisseur enregistré de logements locatifs à faible coût, un statut qu'obtiennent les organismes qui sont inscrits auprès de l'agence de réglementation gouvernementale, la HCA, et qui sont réglementés par elle.

La formule de vente des logements municipaux aux fournisseurs enregistrés est complexe et se fonde sur un *[Traduction]* « modèle d'actualisation des flux de trésorerie établi à partir de projections des revenus et dépenses sur une période de 30 ans ». Parfois, le coût des réparations et de l'encours de la dette crée des fonds propres négatifs. Dans ce cas, la cession se fait à titre gratuit et en plus, la coopérative d'habitation ou le fournisseur de logement sans but lucratif enregistré reçoit une subvention. Lorsque la valeur est positive, le fournisseur enregistré emprunte de l'argent sur le marché privé du crédit pour financer la cession. Toutefois, l'obtention de tels prêts pourrait être difficile lors de futures cessions.

La cession du parc de logements peut aussi se faire selon le modèle de l'association de participation collective, mis au point par le mouvement des coopératives d'habitation. Il s'agit d'un processus en plusieurs étapes pour faciliter la cession du parc de logements municipaux, qui peut éventuellement mener à l'établissement d'une nouvelle association sans but lucratif enregistrée à participation collective qui est contrôlée localement par les résidents qu'elle sert, qui ont tous le droit d'en devenir membres en versant la somme nominale d'une livre pour obtenir une part sociale leur donnant un droit de vote sans participation au capital.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la cession de logements municipaux selon l'approche de l'association à participation collective, consultez le site Web de la Confédération de l'habitation coopérative (Confederation of Co-operative Housing) à www.cch.coop/gateway/.

Une approche semblable à la cession de logements au Pays de Galles se traduit par la création d'associations de logements mutualistes collectives.

3. Coopératives d'habitation gérées par leurs locataires

Une loi adoptée en 1994 a accordé à tous les occupants de logements municipaux le droit légal de gérer leurs coopératives, donnant pour la première fois aux locataires des responsabilités en matière de gestion et d'entretien des logements. Voici les principales caractéristiques de ces coopératives :

- Le conseil local ou municipal demeure propriétaire des logements, mais c'est la coopérative qui en assure la gestion.
- La première étape consiste à faire une étude de faisabilité ainsi qu'une évaluation de l'intérêt des locataires. On présente ensuite aux locataires une proposition qui comprend l'étude de faisabilité et l'entente de gestion. La coopérative est créée par un vote majoritaire.
- L'autorité locale et la coopérative signent une entente de gestion. La coopérative a la possibilité d'assumer les responsabilités de gestion graduellement au moyen d'une entente de gestion modulaire (*Modular Management Agreement*). L'entente comprend une somme (allocation de gestion) couvrant les coûts des activités de gestion transférées. L'entente de gestion est signée pour cinq ans. À la fin de cette période, on demande aux locataires d'évaluer l'entente pour déterminer s'ils veulent la renouveler.
- Les coopératives d'habitation gérées par les locataires élisent démocratiquement le conseil d'administration ou le comité de gestion, qui est entièrement composé de locataires.
- Des subventions gouvernementales sont disponibles pour aider à créer ces coopératives d'habitation.

Les rapports d'évaluation témoignent du succès de ces coopératives sur les plans de la satisfaction des locataires, de l'exploitation économique, de l'entretien des immeubles, de la perception des loyers, de la sécurité, des services communautaires et aux résidents, etc.

4. Coopératives d'habitation de courte durée

Ces coopératives, dont la plupart se trouvent à Londres ou dans le sud de l'Angleterre, prennent en charge, pendant une période

limitée, des propriétés qui ne sont pas commercialement rentables. La coopérative ne possède pas la propriété, mais conclut un bail avec le propriétaire-bailleur. Les occupants membres sont responsables du maintien en bon état de la propriété et de la réalisation de réparations mineures.

Comme les coopératives d'accession à la propriété, les coopératives de courte durée sont enregistrées en tant que sociétés coopératives en vertu de la loi sur les sociétés industrielles et les mutuelles (Industrial and Provident Societies Act) de 1965 et leurs membres détiennent une part sociale d'une valeur nominale d'une livre sans droit de participation au capital. Le nombre de coopératives de courte durée a diminué au cours des dernières années parce que les propriétaires-bailleurs, en grande partie des conseils municipaux ou d'autres organismes publics, ont repris les logements en vue de les améliorer ou de les vendre.

5. Coopératives d'autoconstruction

Les coopératives d'autoconstruction sont des organismes de logement dont les membres ont participé à la construction de leurs propriétés. Leur apport personnel à la construction constitue leur « mise de fonds en travail » qui correspond à un pourcentage de la propriété. Les membres versent aussi un loyer qui contribue à payer les frais de fonctionnement. Il n'existe qu'un petit nombre de coopératives d'autoconstruction et chacune a des ententes différentes, conclues surtout en partenariat avec un fournisseur enregistré de logements locatifs à faible coût (une association de logement).

Financement

En vertu du nouveau régime des « loyers abordables » du gouvernement de coalition, des subventions gouvernementales provenant de l'Agence du logement et des communautés (HCA) ne sont disponibles que pour les fournisseurs enregistrés de logements abordables qui ont des actifs suffisants pour réunir des sommes considérables de sources privées. À cause du manque de fonds disponibles provenant des banques commerciales, les fournisseurs enregistrés se tournent vers les marchés obligataires pour recueillir des fonds au moyen d'émissions d'obligations à long terme. Le niveau des subventions a aussi diminué à cause des « loyers abordables » supérieurs (jusqu'à 80 % du loyer pour des propriétés semblables sur le marché libre) que les fournisseurs enregistrés présentant une demande de subvention sont maintenant tenus d'exiger pour les habitations neuves. À cause de cette situation, il est très difficile pour les petites coopératives d'habitation d'obtenir un financement pour la production de logements locatifs. Il est probable que des logements locatifs neufs en coopérative pourront être produits en vertu de ce nouveau régime des « loyers abordables » seulement lorsqu'un fournisseur enregistré utilisera sa capacité financière pour créer une coopérative. La Confédération de l'habitation coopérative (Confederation of Co-operative Housing, ou CCH) travaille avec la HCA pour encourager les fournisseurs enregistrés à créer des coopératives lorsqu'ils bénéficient de l'appui de l'autorité locale, mais seul un petit nombre ont manifesté de l'intérêt pour cette initiative.

Le financement futur des coopératives d'habitation au Royaume-Uni fait actuellement l'objet de beaucoup de recherche et de débats. On peut trouver sur le site www.cch.coop/bcmh/docs/financing-co-operative-and-mutual-housing.pdf un rapport sur les options de financement futures pour les coopératives d'habitation, produit par le groupe de travail sur les finances de la Commission sur les coopératives et mutuelles d'habitation.

Cadre légal

Les instruments juridiques applicables au secteur des coopératives d'habitation sont :

- La loi sur les sociétés industrielles et les mutuelles (Industrial and Provident Societies Act) de 1965, qui s'applique spécifiquement aux coopératives et sociétés établies dans l'intérêt des membres (une coopérative) ou de la communauté.
- Les coopératives peuvent aussi être enregistrées en tant que sociétés sans but lucratif limitées par une garantie. (Certaines coopératives, notamment celles qui sont financées par les membres sans subvention gouvernementale, ont choisi ce mode d'enregistrement en raison des dispositions administratives plus simples aux termes de la loi sur les compagnies (Companies Act), bien que cet avantage ait en grande partie été supprimé par les améliorations apportées aux dispositions visant l'administration des sociétés industrielles et des mutuelles.)

Les coopératives d'habitation n'ont pas leur propre cadre législatif en droit du logement ou de la propriété et elles fonctionnent, comme les autres propriétaires-bailleurs, en vertu de la législation sur les propriétaires et les locataires. La nature démocratique spéciale des « coopératives d'habitation entièrement mutualistes » (légalement appelées *co-operative housing associations*) est reconnue par leur exclusion des formes de location statutaires et des dispositions statutaires visant à protéger les droits des locataires. Une coopérative est entièrement mutualiste lorsque ses règles stipulent que tous les locataires doivent être membres et que seuls les membres peuvent être des locataires. Les coopératives d'accession à la propriété et de courte durée sont le plus souvent enregistrées en tant que coopératives entièrement mutualistes. Les membres de coopératives gérées par les locataires bénéficient d'une sécurité d'occupation statutaire parce qu'ils demeurent locataires de leur propriétaire-bailleur, qui est le conseil municipal. Les règles aux termes desquelles les associations à participation collective sont enregistrées n'exigent pas que tous les locataires soient des membres, alors ces derniers jouissent d'une sécurité d'occupation garantie par les lois, comme les locataires d'autres fournisseurs de logements locatifs à faible coût (associations de logement) enregistrés auprès de la HCA.

Toutes les coopératives qui ont fourni des logements en bénéficiant de subventions gouvernementales doivent être enregistrées auprès de la HCA et être réglementées par elle.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Fondée en 1993, la Confédération de l'habitation coopérative (Confederation of Co-operative Housing, ou CCH) est l'organisation du Royaume-Uni qui représente les coopératives d'habitation. L'adhésion à la CCH est ouverte aux coopératives d'habitation, aux fédérations régionales de coopératives d'habitation et aux organismes de logement contrôlés par les locataires. Les objectifs de la CCH sont de promouvoir le logement coopératif et contrôlé par les locataires en tant qu'autre mode de logement viable, de représenter les intérêts de ses membres et de servir de forum pour le réseautage.

Le Conseil général (General Council) est l'organe de direction de la CCH. L'élection des 35 membres du conseil vise à réunir des représentants des régions, de fédérations spécialisées et d'autres représentants du mouvement. Le Conseil général tient une

réunion toutes les six semaines et le public peut y assister. Ces dernières années, la CCH a aussi établi une relation de travail étroite avec la Fédération nationale des organismes de gestion par les locataires (Federation of Tenant Management Organisations) (www.nftmo.com).

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.cch.coop.

D'autres organismes ayant des coopératives d'habitation pour membres sont très actifs au Royaume-Uni et offrent des services de soutien aux coopératives d'habitation, comme la Co-operative Development Society Limited (CDS Co-operatives) (www.cds.coop) et BCHS à Birmingham (www.bchs.org.uk).

La Société de financement des coopératives d'habitation (Co-operative Housing Finance Society, ou CHFS) est une organisation financière intermédiaire indépendante qui permet aux coopératives d'habitation d'obtenir un financement hypothécaire en offrant aux prêteurs privés une garantie de 12 mois sur les taux d'intérêt hypothécaires. Bien que la CHFS ait donné des garanties pour 14 millions de livres de financement pour de nouvelles coopératives entre 1997 et 2002, ses activités se sont limitées à la surveillance et au renouvellement des garanties depuis la modification des programmes de subventions et la diminution de l'activité de développement de coopératives. Elle examine actuellement quel rôle elle peut jouer dans le financement de nouveaux types de coopératives d'habitation.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN SUÈDE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 9 482 855 (SCB, Bureau suédois de la statistique, 2011)

Parc total de logements : 4 508 000 logements (Logement social européen 2012 du CECODHAS)

Parc total de logements locatifs : 1 667 960, représentant 37 % du parc de logements de la Suède (SCB, Bureau suédois de la statistique, 2011).

Parc total de logements sociaux (locatifs) : 766 360, représentant 17 % du parc total de logements (SCB, Bureau suédois de la statistique, 2011).

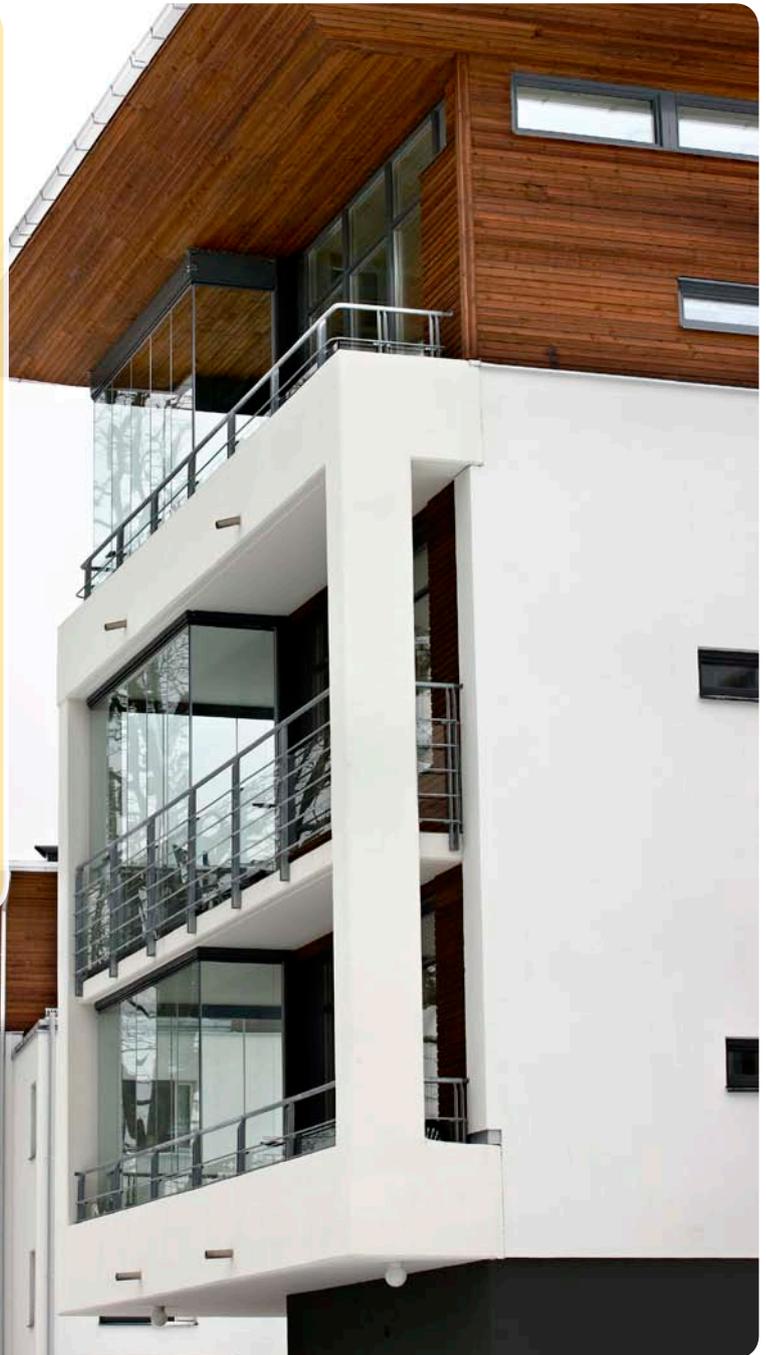
Parc total de logements en coopérative : 997 969, représentant 22 % du parc total de logements (SCB, Bureau suédois de la statistique, 2011).

Les deux organisations de coopératives, HSB et Riksbyggen, et leurs 6 500 coopératives d'habitation représentent environ 50 % du portefeuille de logements en coopérative en Suède.

Personnes touchées : 1 599 000 personnes vivent dans des coopératives d'habitation (SCB, Bureau suédois de la statistique, 2011).

Historique

Les coopératives d'habitation, aussi appelées coopératives de locataires propriétaires, ont vu le jour en réponse à la grave pénurie de logements et à la forte spéculation immobilière. En 1923, des organisations de locataires ont fondé HSB Riksförbund pour promouvoir le développement de coopératives d'habitation et faire les représentations nécessaires à cette fin auprès des organismes politiques. Les buts originaux de ces activistes étaient de donner à tous un moyen de contrôler leurs conditions de logement, ainsi que de fournir de bons logements à de grands segments de la population. Le système de propriété par les occupants, faisant appel au modèle de développement mère-fille, a été mis au point avec succès. Selon ce modèle, de grandes associations coopératives (coopératives mères ou secondaires) construisent des logements et les vendent aux coopératives (coopératives filles ou primaires). Les coopératives d'habitation sont libres de choisir leur service de gestion, mais la plupart achètent leurs services administratifs et d'entretien de l'organisation régionale de HSB (ou de Riksbyggen), ce qui aide aussi



Coopérative d'habitation Strandparken, Kalmars (photo : Mats Samuelsson)

à maintenir des liens étroits entre les coopératives d'habitation et leur organisme cadre.

Après la Deuxième Guerre mondiale, les organisations de locataires propriétaires sont devenues un acteur essentiel en production de logements. Riksbyggen a été fondé par des travailleurs de la construction pendant cette période. En même temps, en 1945, le premier comité du logement du gouvernement a pris une décision historique : la Suède allait fournir les mêmes sortes de subventions pour tous les types de logements, qu'il s'agisse de logements locatifs, en coopérative ou de propriété privée. Cette neutralité allait donner aux citoyens la capacité de choisir le logement convenant le mieux à leur famille. Plusieurs mécanismes ont ensuite été mis en



Coopérative d'habitation Finnboda Park, Stockholm (photographie HSB)

place pour prévenir la spéculation et les coopératives d'habitation ont pu accéder à des subventions directes afin de maintenir l'abordabilité des logements pour tous les citoyens, quelle que soit leur situation économique. Les subventions directes au logement ont été abolies dans les années 1990 et le système de financement a été restructuré.

Contexte

La tendance de la politique nationale du logement à réduire la production de logements sociaux et à accroître celle des logements du marché s'est maintenue. La politique du logement de la Suède ne vise plus à « fournir de bons logements à tous les ménages à un prix abordable », mais plutôt à assurer « le bon fonctionnement des marchés du logement à long terme » de manière à répondre aux besoins des consommateurs en maintenant une offre suffisante de logements. Les parts sociales des coopératives sont vendues sur le marché libre depuis les années 1970, sans qu'un mécanisme stabilisateur interne ait été mis en place. Par exemple, dans un nouvel ensemble, les membres propriétaires doivent maintenant financer entre 75 % et 95 % des coûts d'aménagement, le reste étant financé au moyen d'un prêt obtenu par la coopérative.

Il convient toutefois de noter que même avec les nouvelles règles de marché et l'augmentation du prix des parts des coopératives, ces dernières demeurent le type de logement offrant le meilleur rapport qualité-prix à long terme. Les coopératives d'habitation sont reconnues pour la bonne qualité de leurs logements et leurs bonnes pratiques d'entretien, ce qui en rend le fonctionnement moins onéreux à long terme.

Conscient du fait que la production de logements neufs vise beaucoup plus les ménages à revenu moyen qu'auparavant, les organisations coopératives du secteur du logement font des représentations auprès du gouvernement pour qu'il mette en place des régimes d'épargne-logement.

Lors d'enquêtes récentes, 80 % des municipalités de la Suède ont signalé un déficit de logements locatifs et sociaux, et le tiers ont dit manquer de coopératives d'habitation à titre de solution de rechange. Près de la moitié des municipalités ont dit manquer de logements en général et plus de la moitié de la population vit dans ces municipalités. Les groupes vulnérables qui ont le plus de difficulté à se trouver un logement comprennent les jeunes, les personnes âgées et les familles comptant plusieurs enfants.

La majorité politique dans la capitale de Stockholm a continué de vendre les logements sociaux, les transformant ainsi principalement en logements coopératifs. Dans le reste de la Suède, cette approche est moins courante. Malgré tout, le parc total de logements sociaux continue de diminuer en Suède.

Les municipalités suédoises déclarent que l'obtention de terrains attractifs pour les projets de construction est le principal problème auquel elles font face pour venir à bout de la pénurie de logements. La difficulté à trouver du financement pour les projets de construction demeure une autre préoccupation importante pour de nombreuses municipalités.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation (des portefeuilles de HSB et de Riksbyggen) :

- les coopératives, qui sont surtout situées dans les zones urbaines, comptent entre 20 et 100 appartements et comprennent en moyenne 80 logements. La plus grande coopérative dans le portefeuille de HSB compte 1 033 logements;
- la plupart des coopératives d'habitation sont situées dans des zones urbaines;
- les propriétés (comprenant les immeubles et le terrain) appartiennent aux coopératives d'habitation;

- les locataires doivent être membres de la coopérative. Le conseil est responsable de l'approbation des membres. Un individu qui n'est pas accepté à titre de membre peut déposer une plainte auprès du tribunal local du logement;
- les membres achètent des parts qui leur donnent un droit d'occupation illimité aussi longtemps qu'ils continuent de remplir leurs obligations. Les parts sont vendues à leur valeur marchande. HSB et Riksbyggen ont le droit de sous-louer ou de vendre les appartements dans les rares cas où les logements d'un nouvel ensemble de logements en coopérative ne sont pas tous vendus;
- les membres versent une mensualité qui couvre les frais d'intérêt et d'amortissement des prêts de la coopérative ainsi que les frais de fonctionnement et de l'entretien futur prévu. La mensualité est établie en fonction de la taille du logement qu'occupe le membre;
- dans certaines coopératives, une partie du droit mensuel est déposée dans un fonds distinct qui sera utilisé pour l'entretien de l'intérieur de chaque logement. Lorsqu'un logement est vendu, le fonds constitué pour ce logement particulier est transféré en même temps;
- les membres sont responsables des réparations et de l'entretien de leur propre logement et la coopérative est responsable de l'entretien des zones et des équipements communs;
- les coopératives d'habitation embauchent leur personnel directement ou par l'entremise de HSB et de Riksbyggen;
- les membres peuvent sous-louer leur appartement avec l'approbation du conseil. Ils peuvent déposer une plainte auprès du tribunal du logement locatif si le conseil refuse d'autoriser la sous-location.

Financement

Le gouvernement n'offre aucune aide financière. Selon le projet, les membres ou locataires propriétaires financent entre 75 % et 80 % du coût d'aménagement et le reste des fonds sont réunis par les organisations coopératives au moyen de prêts des banques et d'autres institutions financières privées. Les locataires propriétaires peuvent normalement obtenir un emprunt des banques équivalant à 85 % de la mise de fonds requise.

HSB et Riksbyggen ont tous les deux mis sur pied des mécanismes d'épargne permettant aux particuliers d'économiser les sommes nécessaires à l'achat de leurs futures parts dans une coopérative d'habitation. Les particuliers qui ont recours à ces mécanismes obtiennent la priorité pour l'achat de parts dans un nouvel ensemble immobilier. Les membres peuvent aussi, après examen positif de leur situation financière, obtenir un prêt d'une institution financière pour payer leurs parts sociales en utilisant la valeur de ces parts comme garantie.

HSB assure la sécurité financière des coopératives d'habitation pendant leurs sept premières années d'existence en achetant tout appartement invendu et en assumant la responsabilité financière. Riksbyggen offre un mécanisme semblable en achetant immédiatement les appartements invendus, bien que cela se produise rarement.

Les coopérateurs propriétaires bénéficient d'une réduction d'impôt de 30 % pour les frais d'intérêt payés sur les prêts obtenus pour

l'achat de parts de coopératives sur le marché libre ou pour des appartements neufs.

Cadre légal

Les instruments juridiques visant le secteur des coopératives d'habitation sont :

- la loi sur les coopératives d'habitation, qui établit les règles d'organisation des coopératives et de conduite de leurs affaires;
- la loi sur les sociétés coopératives, qui établit les règles d'organisation des associations et de conduite de leurs affaires.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Contrairement à ce qui se passe dans de nombreux pays, les coopératives d'habitation en Suède ne sont pas représentées par une seule organisation au niveau national. La majorité du portefeuille de logements en coopérative est reliée à deux organisations, soit HSB Riksförbund et Riksbyggen, HSB étant la plus grande avec environ 330 000 appartements en coopérative. HSB et Riksbyggen développent et gèrent des coopératives d'habitation dans le pays, leur offrent des services et les représentent.

HSB Riksförbund, la Société d'épargne et de construction des locataires, a une structure composée de trois paliers. La fédération nationale, qui est la gardienne des valeurs coopératives, est surtout responsable du lobbying et de la prestation de services aux régions, alors que les sociétés régionales sont responsables de l'aménagement et de l'administration des coopératives d'habitation et des coopératives de locataires propriétaires. Dans cette structure, les particuliers voulant devenir membres d'une coopérative d'habitation HSB adhèrent à une association HSB. Une fois que l'individu a acheté ses parts et emménagé dans un logement en coopérative, il devient un membre d'une coopérative d'habitation et conserve son adhésion à l'association HSB.

Les membres de HSB Riksförbund comprennent :

- 550 000 membres (et environ 100 000 épargnants*);
- 3 882 coopératives d'habitation qui sont des membres des associations régionales HSB;
- 31 associations régionales HSB.

* Les épargnants, dont la plupart sont des enfants ou des jeunes, épargnent chaque mois de l'argent afin de devenir un jour coopérateur locataire propriétaire bénéficiant de conditions favorables. Tout en économisant et en attendant le logement approprié ou le bon moment pour l'acheter, ils ont, dans de nombreuses sociétés régionales, la possibilité de louer un logement.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.hsb.se.

Riksbyggen, l'Organisation de construction coopérative des syndicats suédois, appartient aux syndicats du secteur de la construction, aux coopératives d'habitation de locataires propriétaires et à d'autres organisations coopératives nationales. Sa structure compte deux niveaux : le niveau national et les coopératives locales de propriétaires locataires. Ces coopératives sont organisées en associations régionales qui servent d'organismes délégués et qui surveillent les enjeux relatifs aux droits de propriété,

au lobbying et aux autres intérêts des coopératives individuelles. L'association régionale offre aussi de l'éducation et de l'information aux coopératives.

Les membres de Riksbyggen comprennent :

- 1 700 coopératives d'habitation développées par Riksbyggen;
- 33 organismes délégataires;
- 24 associations locales, qui sont des organisations bénévoles regroupant des unions et des organisations populaires locales.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.riksbyggen.se.



LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN SUISSE

MARS 2012



FGZ_Grünmatt : Logements neufs, « Grünmatt » par Familienheim-Genossenschaft, Zurich

Historique

L'apparition des coopératives d'habitation en Suisse remonte à la fin du 19^e siècle. Leur succès repose sur une solide tradition locale d'entraide communautaire et de travail bénévole, cent ans de politiques en matière d'habitation et des organismes de logement solides et axés sur la collaboration. La Confédération ainsi que plusieurs cantons et villes ont soutenu le développement des coopératives d'habitation en les aidant financièrement et en mettant des terrains à leur disposition. Par exemple, une des plus anciennes coopératives d'habitation, la *Freidorf* fondée en 1919 à Bâle, a obtenu un prêt à bas taux d'intérêt de 7,5 millions de francs suisses provenant d'un fonds alimenté par une taxe, imposée aux sociétés ayant réalisé des bénéfices excessifs découlant de leurs activités pendant la guerre, et qui devait servir à réaliser des projets pour le bien public.

Comme dans d'autres pays européens, la construction de coopératives d'habitation a explosé après chaque guerre. Il y a eu une tendance générale à la baisse de la création de nouvelles coopératives d'habitation depuis 1970, mais un changement positif s'est produit, notamment dans les grandes villes. Par exemple, entre 2001 et 2003 à Zurich, 23 % des logements nouvellement construits étaient des logements en coopérative. En 2008, les coopératives d'habitation ont construit 1 000 logements neufs à Zurich. Normalement, les coopératives d'habitation travaillent avec des architectes de renom pour concevoir les nouveaux bâtiments. Par conséquent, la plupart des coopératives d'habitation sont des modèles de qualité architecturale et écologique exceptionnelle.

En 1991, alors que les taux d'intérêt étaient élevés et les banques, excessivement prudentes, la Centrale d'émission pour la

STATISTIQUES

Population : 7 639 961 (2011)

Parc total de logements : 4 000 000 logements (Office fédéral de la statistique, 2011)

40 % des logements en Suisse sont occupés par leurs propriétaires, alors que 52 % sont des logements locatifs privés, et 8 %, des logements locatifs sans but lucratif.

Parc total de logements sociaux (locatifs) : environ 300 000 logements

Parc total de logements en coopérative : 172 000 logements (à la fin de 2010)

Les coopératives d'habitation représentent 57 % du parc de logements locatifs sans but lucratif et 4,3 % du parc résidentiel total de la Suisse. Soixante-trois pour cent (63 %) des coopératives d'habitation de la Suisse sont situées dans les grandes villes. Par exemple, les coopératives d'habitation représentent 20 % du parc de logements de Zurich.

construction de logements (CCL) a été créée par les trois associations-cadres de l'habitation coopérative et sans but lucratif, en collaboration avec l'Office fédéral du logement. En 2011, 375 coopératives d'habitation étaient membres de la CCL et de ce nombre, 263 ont participé à l'émission d'obligations cette année-là. En ce moment, 23 604 logements bénéficient d'un financement représentant environ 2 milliards de francs.

Les trois associations-cadres ont adopté une « Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse ». Celle-ci met en avant les principes guidant les actions des organisations de logement coopératif et à but non lucratif en Suisse : la non-spéculation, la fourniture de logements abordables de bonne qualité et durables, l'intégration de foyers désavantagés et la participation et l'autodétermination des locataires.

Contexte

En Suisse, le droit au logement est garanti dans les articles 108 et 41 (paragraphe 1) de la Constitution. Cette garantie a été de nouveau confirmée par la *Loi fédérale sur le logement* adoptée en 2003 ainsi que par d'autres lois cantonales. Ces législations appuient le développement de coopératives d'habitation et de logements sociaux. Même si les cantons n'ont pas tous adopté une politique du logement, certains ont une législation plus stricte que celle de l'État fédéral.

Le succès des coopératives d'habitation suisses s'explique par leur caractère progressiste et plus avantageux pour leurs occupants. Leurs logements sont bien entretenus et abordables avec des loyers de 20 % inférieurs en moyenne à ceux du marché locatif. Ils sont construits et rénovés selon les principes du développement durable. La plupart des coopératives sont de petite taille (moins de 100 logements), mais certaines représentent des complexes importants, parfois même des quartiers, et contribuent à la création de

communautés ouvertes à la diversité. Elles sont reconnues comme étant des entités qui jouent un rôle important dans la planification et le renouvellement urbains. Le secteur du logement coopératif travaille en étroite collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL) et les autorités publiques locales. Le Partenariat public-coopératif, où les communes fournissent des terrains pour les coopératives d'habitation sous la forme d'un « droit d'usage », est un exemple de cette collaboration.

Toutefois, le secteur du logement coopératif fait face à quelques difficultés. Depuis 2002, les coûts de construction ont augmenté constamment et les terrains à bâtir sont de plus en plus rares. En plus, la composition des ménages suisses change, avec l'accroissement des ménages de personnes seules et de personnes âgées et une augmentation considérable des ménages d'immigrants, dont le nombre a quadruplé en 30 ans. Les coopératives d'habitation veulent continuer de répondre aux besoins de leurs membres et ont essayé de trouver des moyens de s'adapter à cette nouvelle réalité. De nombreux ensembles de logements coopératifs construits après la guerre ou pendant les années 1970 doivent être rénovés ou remplacés.

Même si les coopératives d'habitation ont prouvé leur efficacité économique et sociale, l'assistance fournie par la Confédération fait toujours l'objet de discussions. Il existe une certaine concurrence entre le régime d'assistance financière pour les individus et celui destiné au secteur coopératif. Les trois associations-cadres réunies sous la Federhabitation font du lobbying auprès de l'État fédéral pour assurer la prospérité continue des coopératives d'habitation et pour faire en sorte que leurs succès soient pleinement reconnus.

Fondé en 2003 par les trois associations nationales de logement, Federhabitation a pour mandat de faire toutes les représentations politiques nécessaires au nom de ses membres pour assurer le développement des coopératives d'habitation au niveau de la Confédération, des cantons et des communes dans le cadre de la *Loi fédérale sur le logement*. Federhabitation représente 170 000 logements. Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.federhabitation.ch (en allemand et en français).

Les associations de logement réclament spécifiquement la réactivation du mécanisme de financement institué par la *Loi fédérale sur le logement* et suspendu depuis la fin de 2008, une extension de la politique du logement à tous les cantons afin de favoriser la construction de meilleurs logements et une meilleure utilisation des terrains, ainsi qu'un programme de réhabilitation des logements et de conservation de l'énergie. Leur travail semble avoir porté ses fruits. En 2009, la Confédération a lancé un programme spécial offrant 50 millions de francs suisses aux coopératives pour qu'elles réalisent des rénovations visant à économiser l'énergie grâce aux fonds fournis par l'État.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation suisses :

- leur taille varie entre 1 et environ 5 000 logements. La plus grande, située à Zurich, compte 5 000 logements. Soixante-dix pour cent des coopératives d'habitation suisses sont très petites (moins de 100 logements), la taille moyenne étant de 138 logements. Seulement 25 % des coopératives comptent plus de 1 000 logements;
- il y a deux types de coopératives d'habitation. Dans les coopératives de membres, tous les occupants sont membres de la coopérative qui leur accorde une position préférentielle comparativement à celle qu'ils auraient s'ils louaient un logement d'un propriétaire-bailleur ordinaire. Dans les coopératives « entrepreneuriales », les locataires ne sont pas membres de la coopérative. Les caractéristiques suivantes s'appliquent aux coopératives du premier genre;
- les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation, des loyers abordables et une occasion de participer à leur fonctionnement;
- les coopératives sont propriétaires des immeubles et les membres possèdent une part, mais n'accumulent pas d'avoir propre dans leur logement;
- les parts sont remboursées, à leur montant original, aux membres qui quittent la coopérative;
- les coopératives sont sans but lucratif : les loyers sont établis en fonction des coûts de fonctionnement, il n'y a aucun paiement de dividende ou d'intérêt et en cas de dissolution, les bénéfices sont versés à une organisation semblable;
- les loyers dans les coopératives d'habitation sont très inférieurs à ceux des logements locatifs privés (ils sont inférieurs de 20 % en moyenne, et de jusqu'à 50 % dans les grandes communes);
- lors de l'assemblée générale, tous les membres disposent d'un droit de vote, quel que soit le nombre de parts qu'ils détiennent;
- le conseil d'administration administre et dirige la coopérative. Il comprend habituellement de 5 à 7 membres, 3 étant le nombre minimum prévu par la loi. Les membres sont élus par l'assemblée générale, normalement pour un mandat de 4 ans;
- la plupart des membres du conseil sont des bénévoles qui ont un emploi à plein temps. Seules les grandes coopératives d'habitation sont administrées professionnellement par des employés;
- souvent, les coopératives appliquent des restrictions quant à l'occupation. Par exemple, des appartements plus petits sont offerts aux membres en situation de sous-peuplement (qui occupent un logement trop grand compte tenu de leurs besoins);
- la plupart des coopératives offrent des services complémentaires : garde d'enfants, services de santé, services sociaux, activités collectives, etc.

Financement

Les banques commerciales octroient des prêts hypothécaires d'un montant pouvant atteindre 80 % de la valeur totale de l'investissement ou de la propriété.

La Confédération appuie financièrement le développement des coopératives en fournissant :

- un financement aux fonds de roulement associatifs administrés par les organisations-cadres, qui accordent des prêts à bas taux d'intérêt aux coopératives d'habitation;



'In buona compagnia': ensemble d'habitation pour personnes âgées dans le canton de Graubunden

- des garanties sur les émissions d'obligations de la CCL;
- une contregarantie pour les hypothèques de coopératives spécialisées qui à leur tour garantissent jusqu'à 90 % de l'investissement total.

La Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (CCL) obtient des capitaux sur le marché en émettant des obligations à terme de 7 à 10 ans qui sont garanties par la Confédération. Ces fonds sont disponibles pour les coopératives d'habitation membres de la CCL. Leur taux d'intérêt est plus bas et est fixe pendant toute la durée de l'obligation. Les locataires bénéficient de ce mécanisme, car il permet de maintenir les loyers à des niveaux plus bas.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.egw-ccl.ch.

Certains cantons fournissent aussi une aide financière sous forme de :

- subventions pour réduire le montant des loyers. Le montant de la subvention tient compte de la situation financière (revenu annuel et richesse) du membre et des normes d'occupation;
- « droit d'usage » de terrains pour la construction de coopératives d'habitation.

Les organisations-cadres administrent deux fonds : un fonds de roulement et un fonds de solidarité. Les deux offrent des prêts à un taux d'intérêt avantageux pour compléter le financement du projet et réduire les coûts. Il est possible d'obtenir des prêts pour la construction, la rénovation, l'acquisition ou la reprise d'immeubles existants, selon les règles et ratios applicables.

Par exemple :

Le Fonds de roulement de la SVW – ASH

- Alimenté par les contributions faites par la Confédération.
- Le terme maximal du prêt est de 20 ans. Le remboursement commence à la quatrième année.
- Contribution maximale : 30 000 francs par logement.
- En 2011, environ 800 logements ont été financés et 240 millions de francs ont été investis grâce à la contribution du Fonds de roulement.

Fonds de solidarité SVW – ASH

- Les fonds proviennent des contributions des membres des coopératives d'habitation (moyenne d'un million de francs par année).
- Son actif atteint plus de 35 millions.
- Il octroie des prêts en plus ou au lieu de ceux du Fonds de renouvellement.

Solinvest de SVW – ASH

- Créée en 2009 par la SVW – ASH, Solinvest est une nouvelle fondation dont le but est d'aider les coopératives, et notamment les nouvelles coopératives, à accroître leur capital.
- Les fonds proviennent des contributions de l'association et des membres.

On ne trouve pas en Suisse les traditionnelles associations d'épargne immobilières qui peuvent exister dans d'autres pays européens et dont le but est de réunir des fonds pour la construction d'habitations.

Cadre légal

Les instruments juridiques applicables au secteur des coopératives d'habitation sont :

- la Constitution suisse;
- le Code des obligations suisse;
- la *Loi fédérale sur le logement* de mars 2003, qui traite des mécanismes de financement à la disposition du secteur sans but lucratif pour le développement.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Fondée en 1919, la *Schweizerischer Verband für Wohnungswesen / Association suisse pour l'habitat* (SVW/ASH) est la fédération nationale des coopératives de logements dont les membres sont des coopératives d'habitation, des fondations et des promoteurs immobiliers à but non lucratif. En mars 2012, elle comptait 1 041 membres représentant 140 000 logements. La SVW/ASH est divisée en neuf régions et les services aux membres sont assurés par le bureau central (15 employés) et les bureaux régionaux.

Le conseil d'administration, composé de huit membres, gère le pouvoir administratif et exécutif de l'association. L'administration est assurée par le bureau central géré par un comité de 3 membres. Avec l'introduction de nouveaux statuts en 2005, l'association n'organise plus régulièrement d'assemblée générale où tous les membres sont représentés. La démocratie est exercée à travers des assemblées auxquelles chaque région peut envoyer des délégués. Le nombre de délégués qu'une région peut envoyer dépend du nombre de ses membres et logements. L'assemblée se réunit deux fois par année.

La SVW/ASH administre un fonds de solidarité alimenté par les contributions des membres, ainsi qu'un fonds de roulement financé par l'État. La fédération agit comme organe consultatif sur les différents problèmes (p. ex., juridiques ou financiers) des membres et des autorités. Elle publie un magazine mensuel en allemand et la section française de la fédération produit un magazine trimestriel en français. Elle organise aussi des événements de formation et a établi, en collaboration avec les autres organisations-cadres, le *Wohnen Schwetz*, un programme spécial de certification pour les coopératives d'habitation, ainsi qu'un forum annuel régulier.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez les sites www.svw.ch (en allemand) et www.ash-romande.ch (en français).

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION EN TURQUIE

MARS 2012

STATISTIQUES

Population : 74 724 269 (2011)

Parc total de logements : 19 638 168 logements (2011)

Parc total de logements sociaux (locatifs) : non disponible

Parc total de logements en coopérative : 1 601 289 logements (selon les permis de construire délivrés entre 1979 et 2011 – TÜRK KENT)

Personnes touchées : 1 985 076 membres de coopératives d'habitation (54 996 coopératives d'habitation) en 2011.

Historique

L'apparition des coopératives d'habitation en Turquie remonte au milieu des années 1930. La première a été la coopérative Bahçelievler, fondée en 1935 par de hauts fonctionnaires à Ankara. Cette coopérative de 169 logements a été financée par la Banque de crédit immobilier établie en 1926 et appartenant à l'État.

Comme dans d'autres pays, les premières coopératives d'habitation à voir le jour en Turquie étaient des coopératives de construction. Elles étaient créées dans le but de bâtir les logements et étaient dissoutes une fois la construction achevée.

Après la Deuxième Guerre mondiale, la Turquie a connu une grave pénurie de logements à cause de son urbanisation rapide. Les ressources financières étaient limitées et les terrains étaient très chers. En fait, jusqu'en 1950, seuls de hauts fonctionnaires de l'État établissaient des coopératives d'habitation et celles-ci étaient peu nombreuses. On ne comptait que quatre coopératives d'habitation en 1939 et ce nombre est passé à 26 en 1942 et à 50 en 1946.

En 1952, l'Organisme de sécurité sociale a commencé à financer des projets ciblant les personnes à revenu faible et moyen, ce qui a été considéré comme un tournant pour le développement du logement coopératif. Entre 1950 et 1965, 374 coopératives en tout ont produit 32 862 logements, dont plus de 25 000 ont été financés par cet organisme.

Deux événements importants ont provoqué l'essor du développement des coopératives d'habitation en Turquie : l'adoption de la loi sur les coopératives en 1969 et le soutien de projets de logement à très grande échelle dans le cadre du plan de développement quinquennal (1967-1972). À ce moment-là, les coopératives étaient les seuls producteurs de grands ensembles immobiliers en Turquie. Ces projets étaient réalisés en collaboration avec les municipalités. Le premier projet, qui demeure le plus grand à ce jour, a été le projet Batikent, entrepris par l'union Kent-Koop. Environ 70 000 logements organisés en 275 coopératives d'habitation ont



Yesilkent Koop, Istanbul

été construits sur 1 035 hectares pour 250 000 membres individuels. Des projets à grande échelle de ce genre ont été entrepris dans d'autres parties du pays.

Un élément clé du développement des coopératives d'habitation en Turquie a été la loi sur le logement de masse, d'abord adoptée en 1981 et reconduite en 1984. Des terrains appartenant à l'État ont été réservés au développement de coopératives d'habitation. Un fonds pour le développement du logement a été établi et la loi exigeait que 5 % du budget de l'État soit consacré à la production de logements. L'Administration pour le développement du logement (TOKI) a utilisé ce fonds pour offrir des prêts pour la construction d'environ 1 million de logements, et ce sont les coopératives d'habitation qui en ont obtenu la plus grande part (90 %).

La loi sur le logement de masse a contribué à une augmentation considérable du développement de coopératives d'habitation. Par exemple, alors que le nombre annuel de coopératives d'habitation créées s'établissait à 131 en 1980 et à 91 en 1983, il est passé à 411 en 1984, 920 en 1985, 1 705 en 1986 et 2 613 en 1987. C'est en 1988 que la production a atteint son sommet, avec la construction de 167 514 logements en coopérative représentant 35 % de l'ensemble des permis de construire délivrés cette année-là. Entre 1935 et 2002, 69 900 coopératives d'habitation ont vu le jour.

Toutefois, entre 1993 et 2002, le développement de coopératives d'habitation n'a pas cessé de régresser en raison de graves



Yesilkent Koop, Istanbul

problèmes économiques en Turquie. L'État a réduit son aide financière, les coopératives d'habitation ont connu des déficits d'exploitation, le prix des terrains a augmenté et la capacité d'épargne des particuliers a diminué. Le Fonds de développement du logement a été dissout en 2001.

Le nouveau gouvernement élu à la fin de 2002 a mis en place une nouvelle politique du logement qui ne prévoyait aucune aide financière de l'État ni attribution de terrains publics pour le développement de coopératives d'habitation. En 2003, le gouvernement a adopté un Plan d'action d'urgence pour régler les problèmes de logement, notamment des groupes à revenu faible et moyen. La TOKI est responsable de la mise en œuvre de ce plan. Seulement 5 à 10 % des besoins de logement seront satisfaits grâce à ce plan.

Contexte

Une importante caractéristique du mouvement turc des coopératives d'habitation a été le processus de production de masse par lequel les coopératives d'habitation, seules ou par l'entremise de syndicats ou d'unions centrales, ont aménagé de grandes zones urbaines comprenant des équipements sociaux et les infrastructures connexes. L'État et les municipalités sont des partenaires puisqu'ils fournissent les terrains, avec infrastructures ou non, ainsi que le financement. Les syndicats ou unions centrales signent avec les municipalités un protocole par lequel ils s'engagent à construire des logements en coopérative d'habitation et les infrastructures en se conformant aux lignes directrices et aux délais établis. Ces infrastructures comprennent les équipements sociaux et communautaires comme les écoles, les garderies, les centres de santé, les centres commerciaux et administratifs, etc., de même que les services d'approvisionnement en électricité et en eau, le réseau routier, etc.

Toutefois, même si la production de masse se poursuit dans les régions métropolitaines (dans de nouvelles zones d'aménagement autour de la ville ou dans la ville), les coopératives d'habitation sont exclues de ce processus depuis 2002. Plusieurs raisons expliquent cette situation. Premièrement, des terrains de la superficie requise pour l'aménagement de coopératives d'habitation sont difficiles à trouver dans les villes et à leur périphérie. Des terrains urbains plus petits de propriété privée sont disponibles à un coût élevé, mais ils ne conviennent pas à la construction de masse. Deuxièmement

et surtout, les terrains urbains publics disponibles et qui conviennent à la production de masse sont utilisés directement par la TOKI pour la construction d'habitations par le secteur privé ou sont vendus à des détenteurs de capitaux sur le marché régulier. La TOKI, en tant que seule institution autorisée d'administration des terrains publics, n'a fourni aucun terrain urbain aux unions de coopératives d'habitation depuis 1998. Fait à signaler, la moitié des terrains sont de propriété publique, ce qui donne à l'État un puissant moyen d'intervenir en faveur du développement de logements durables sur les plans économique et social. Enfin, au cours des dernières années, des projets de renouvellement urbain et de transformation de colonies de squatters ont été entrepris dans le cadre de partenariats entre la TOKI, des municipalités et des entrepreneurs privés. Ces projets sont axés sur la production de masse de logements et d'autres services publics, mais le

Cadre légal et les pratiques excluent les coopératives d'habitation de ces projets.

Les producteurs de logements en Turquie doivent tenir compte des coûts élevés de l'aménagement des terrains, qui représentent de 40 à 60 % du coût total d'un projet comparativement à 20 à 30 % dans les pays occidentaux développés. Depuis de nombreuses années, les représentants des coopératives d'habitation demandent plusieurs mesures financières, y compris l'amélioration de la législation portant sur les prêts hypothécaires, l'établissement d'un système de financement de l'habitation à l'intérieur du marché financier et de l'aide pour les familles à revenu faible et moyen. La loi sur le système de financement de l'habitation (une loi portant sur les prêts hypothécaires) a été approuvée en février 2007. Toutefois, elle ne porte que sur les prêts hypothécaires aux particuliers et ne profite qu'aux groupes à revenu élevé puisque les taux d'intérêt demeurent inabordable pour les familles à revenu faible et moyen. Il n'y a aucune subvention de l'État pour les familles à faible revenu. Les coopératives qui ont besoin de crédit pendant la construction ne peuvent pas bénéficier de ce système.

La Turquie fait face à plusieurs défis en ce qui concerne le logement. D'abord et avant tout, le système actuel ne permet pas de répondre aux besoins de logement des familles à revenu faible et moyen. Le pays a besoin de 500 000 logements neufs par année, alors que la production est tombée à 160 000 logements. Le secteur privé construit des maisons surtout destinées aux groupes à revenu élevé et la TOKI a produit un nombre très limité de logements pour les familles à revenu faible et moyen depuis 2003. En outre, le mouvement du logement coopératif a été exclu du système de production de masse. Au début des années 1990, la part des permis de construire accordée aux coopératives s'établissait à 20 % et cette part est tombée à son niveau le plus bas, soit 6 %, en 2005. La diminution de la construction de logements en coopérative a eu un effet sur la production totale de logements. Le nombre total de permis de construire délivrés annuellement était de 390 400 en 1990 et ce nombre a aussi fortement diminué pour s'établir à 162 000 en 2002. Toutefois, la demande de logements a continué d'augmenter en raison de l'urbanisation rapide et de l'impact du violent séisme qui s'est produit en 1999. Dans les grandes villes métropolitaines comme Istanbul, Ankara et Izmir, plus de 50 % du parc de logements existant est constitué d'établissements de squatters (*gecekondu*) et d'autres bâtiments illégaux.

Le mouvement coopératif fait des représentations appropriées pour convaincre le gouvernement d'attribuer une part convenable des terrains réservés à l'aménagement urbain aux coopératives d'habitation et de leur donner accès au système de crédit pour la production de masse de logements, ainsi qu'à des subventions de l'État.

Le puissant séisme de 1999 a démontré la nécessité de respecter des normes de construction élevées. La sécurité, la qualité et la durabilité des zones urbaines demeurent des problèmes très urgents et d'importants travaux de rénovation et de reconstruction sont nécessaires. Il convient de faire remarquer que plusieurs coopératives d'habitation ont pris des dispositions pour protéger leurs immeubles contre les séismes majeurs.

Les coopératives d'habitation existantes souffrent du manque de soutien du gouvernement. Depuis les élections générales de 2002, plusieurs avantages juridiques des coopératives existantes ont été supprimés (comme les avantages fiscaux). On procède actuellement à la rédaction d'une nouvelle constitution et la première ébauche supprime les responsabilités de l'État en matière de développement coopératif, le droit au logement et d'autres principes qui sont importants pour le mouvement des coopératives d'habitation. Si ces changements sont apportés, les coopératives perdront tous leurs droits constitutionnels. Il est difficile pour les coopératives d'habitation d'être efficaces si elles ne bénéficient d'aucun soutien de l'État.

Description

Suivent les principales caractéristiques des coopératives d'habitation turques :

Au départ, les coopératives d'habitation sont des coopératives de construction créées pour bâtir les immeubles. Une fois la construction achevée, la coopérative de construction est dissoute. Les titres de propriété (des logements et du terrain) sont cédés aux membres individuels et la propriété doit être administrée en conformité avec la loi sur la propriété d'appartements, qui exige l'élection d'un conseil de gestion, etc.

Les coopératives de construction d'habitations peuvent aussi modifier leurs objectifs pour devenir une coopérative de gestion dans les six mois qui suivent l'enregistrement de la cession de la propriété aux membres. En changeant ses objectifs, la coopérative devient une coopérative de gestion et peut continuer de fonctionner.

Le processus d'aménagement prend au moins cinq ans.

Une partie des équipements collectifs et sociaux appartiennent déjà à l'administration publique, mais une fois la construction achevée, les équipements restants sont parfois cédés à l'autorité administrative appropriée (la municipalité). Parfois, certains équipements sociaux privés (comme les garderies) peuvent être vendus sur le marché pour aider à financer la construction de l'ensemble résidentiel.

Les droits des membres sont confirmés au moyen d'un « acte d'adhésion » qui indique le nom de la coopérative, le nom et l'adresse du propriétaire (membre) et la date d'adhésion.

Chaque membre doit acheter au moins une part. Un membre peut acheter plus de parts, selon les règles propres à la coopérative. En 2009, la valeur d'une part sociale était de 100,00 YTL.



Yesilkent Koop, Istanbul

Les membres peuvent quitter la coopérative et vendre leur part sur le marché ou la céder. Avant de pouvoir emménager, l'acheteur doit être accepté en tant que membre par le conseil d'administration, selon les critères précisés dans la loi sur les coopératives et les règles propres à la coopérative. Les nouveaux membres doivent accepter et remplir leurs obligations et assumer leurs responsabilités en tant que membres de la coopérative.

Les raisons pour lesquelles un membre peut être expulsé sont précisées dans les règles et la décision même d'expulser un membre est prise par l'assemblée générale sur la recommandation du conseil d'administration. Le membre expulsé peut en appeler de la décision auprès de l'assemblée générale et du tribunal en suivant un processus défini.

Les conditions du remboursement des parts sociales initiales des membres sont définies dans les règles. Le montant doit tenir compte du bilan réel pour l'année. Les remboursements peuvent être retenus pendant un maximum de trois ans s'ils risquent de compromettre la survie de la coopérative.

Les membres font une contribution financière annuelle établie en fonction du budget annuel approuvé par l'assemblée générale. Le budget doit couvrir toutes les dépenses prévues pour la construction, l'administration, etc.

L'assemblée générale est l'organe de décision suprême et tout engagement contractuel pris sans son approbation est considéré comme invalide.

La prise de décisions suit la règle « un membre, un vote », quels que soient le nombre et la valeur des parts sociales du membre.

L'assemblée générale élit une personne ou plus parmi les membres de la coopérative ou choisit une personne ou plus de l'extérieur pour constituer un comité d'audit qui est chargé de vérifier les comptes et opérations de la coopérative.

Tant que la construction n'est pas terminée, les membres peuvent céder leurs droits à d'autres personnes ou se retirer de la coopérative.

Financement

Pendant 18 ans, soit de 1984 à 2001, le Fonds pour le développement du logement a fourni du financement aux coopératives d'habitation sous forme de prêts hypothécaires à taux d'intérêt réduits. Les membres individuels présentaient une demande pour obtenir des fonds par l'entremise de leur coopérative. Après analyse et approbation de leur demande, un financement était fourni à la coopérative pendant la phase de la construction. Le remboursement des fonds commençait une fois la construction achevée et le titre de propriété cédé. La période de remboursement était définie par la réglementation juridique. Les taux d'intérêt étaient ajustés à l'inflation tous les six mois. La subvention de l'État correspondait à la différence entre le taux d'intérêt bancaire réel et le taux d'inflation. Ces dispositions ont permis de construire 1 115 000 logements, dont 942 501 en coopérative. L'Administration pour le développement du logement (TOKI) gère le Fonds.

Depuis que la TOKI a changé ses objectifs en 2002, les coopératives d'habitation n'ont plus accès à aucune aide financière de l'État. Il existe une aide financière très limitée sous forme de crédit pour la production de logement de masse, appelé « crédit complémentaire », qui correspond à entre 5 % et 6 % du coût de construction total et qui est versé une fois que les travaux sont achevés à 85 %. Toutefois, les coopératives d'habitation ne présentent pas de demandes pour obtenir ce crédit en raison des frais bancaires et autres qui y sont associés.

Certaines coopératives d'habitation ont créé un fonds commun qui recueille tous les paiements des membres individuels et paie tous les coûts de construction (logements et infrastructures).

En ce moment, les coopératives d'habitation ont des ressources financières très limitées. Elles ne disposent que de deux sources de fonds, soit les contributions des membres et le financement bancaire, et malheureusement, les familles à revenu faible et moyen ne peuvent pratiquement pas contracter un emprunt bancaire à cause des taux d'intérêt élevés. Comme ce sont les seules sources de fonds, l'établissement de coopératives d'habitation dépend de la capacité financière des membres (dont la plupart vivent en région urbaine) puisqu'il n'y a plus de subventions de l'État. Dans ces conditions, seules les personnes à revenu élevé peuvent devenir membres de coopératives d'habitation.

Cadre légal

Les instruments juridiques applicables au secteur des coopératives d'habitation sont :

- la loi sur les coopératives, d'abord adoptée en 1969 et modifiée plusieurs fois depuis, qui établit les règles d'organisation des coopératives et de conduite de leurs affaires;
- la loi turque sur le commerce (code commercial) qui régit l'application de la loi sur les coopératives;
- les principaux règlements, contrats ou accords mutuels signés par au moins sept membres lors de la fondation de la coopérative;
- la loi sur le logement de masse;
- la loi sur la copropriété et la propriété d'appartements qui régit les ensembles résidentiels, y compris les coopératives d'habitation;

- la loi sur l'aménagement du territoire;
- les règlements et arrêtés de la municipalité et de l'agglomération métropolitaine.

Le mouvement de l'habitation coopérative

Le mouvement des coopératives d'habitation en Turquie a une structure à trois paliers. Il y a 54 996 coopératives d'habitation comptant 1 985 076 membres individuels; 383 unions; et 2 unions centrales, soit la TÜRK KENT et la TÜRK KONUT. Même si l'on encourage les coopératives d'habitation à former des unions et à s'y joindre, l'adhésion n'est pas obligatoire. Environ 20 % des coopératives (11 073 sur 54 996) sont membres d'une union. Seulement 7 % des unions (25 sur 338) sont affiliées aux unions centrales. Une disposition de la loi sur les coopératives autorise les unions à effectuer des audits de leurs membres.

Les unions de coopératives d'habitation offrent une aide et des conseils techniques pendant le processus d'aménagement (appel d'offres, gestion de la construction, etc.) ainsi que de l'information technique et des services d'audit.

TÜRK KENT l'Union centrale des coopératives urbaines turques, est la plus importante union centrale de coopératives de construction et de production de logements en Turquie. Fondée en 1988, TÜRK KENT a les objectifs suivants :

- Protéger les coopératives d'habitation;
- Aider les coopératives d'habitation à atteindre leurs buts et accroître leur productivité;
- Contribuer au développement durable des coopératives d'habitation en milieu urbain, ainsi que du mouvement.

Depuis sa fondation, TÜRK KENT a produit plus de 250 000 logements dans les différentes régions du pays par l'entremise de ses unions membres. L'assemblée générale de TÜRK KENT est constituée de représentants des unions membres qui sont sélectionnés par leurs assemblées respectives en conformité avec la formule au prorata se fondant sur le nombre de membres de coopératives d'habitation.

TÜRK KENT offre des services aux unions ou à leurs coopératives d'habitation membres dans douze provinces et les représente à l'échelle nationale et internationale.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez le site www.turkkent.coop (en turc et en anglais).

Les coopératives d'habitation sont là d'abord et avant tout pour les gens!

Il y a trois principaux types de coopératives d'habitation dans le monde : les coopératives de location, à capitalisation limitée et à capitalisation. Ces coopératives possèdent et gèrent des immeubles de tous genres, allant des tours d'habitation aux maisons unifamiliales, et peuvent être situées en milieu urbain ou rural. Les coopératives d'habitation ont aussi recours à différents mécanismes de financement, selon leurs réalités économiques et politiques, mais elles partagent toutes une caractéristique commune : leurs membres possèdent ou gèrent collectivement les logements dans lesquels ils vivent. Une coopérative d'habitation, ce n'est pas juste un endroit où vivre, mais bien un chez-soi.

Voici les avantages que procurent les coopératives d'habitation :



- Des logements abordables – Les coopératives ont pour but d'offrir des loyers justes, abordables et viables. Leur mission est de fournir un logement à leurs membres plutôt que d'engendrer des profits pour un tiers de l'extérieur. Elles cherchent à offrir la sécurité d'occupation à leurs membres en supprimant la crainte d'avoir à déménager pour des raisons financières.
- Un engagement à l'égard de buts sociaux – Lorsqu'on vit dans une coopérative, il est plus facile de s'engager à l'égard des préoccupations et projets de la communauté environnante et d'offrir son soutien. Par l'entremise de la coopérative, les membres deviennent conscients des enjeux sociaux locaux et décident d'agir ensemble au sein de leurs communautés. Il peut être difficile pour un individu d'agir, mais les coopératives d'habitation ont de nombreuses occasions prouvé qu'il est possible de réaliser ensemble des projets pour accroître le bien-être de la communauté.
- L'épanouissement personnel – En s'occupant des finances, des immeubles et des gens, les membres des coopératives d'habitation acquièrent de nouvelles compétences et gagnent en confiance. Une formation est offerte aux membres des coopératives et le réseautage, le développement des capacités et le partage de l'information leur donnent de nouvelles occasions d'apprendre. Le développement personnel des membres grâce à leur participation aux activités de la coopérative profite aux



individus ainsi qu'à l'ensemble de la communauté, et souvent, il permet aux membres d'appliquer les compétences acquises dans le cadre de leur emploi ou d'un travail autonome.

- Un endroit décent où vivre – En tant que propriétaires, les membres trouvent un juste milieu entre leurs priorités et le budget de la coopérative. Ils peuvent tenir compte à la fois de leurs besoins et de leurs désirs et rechercher des avantages durables. Des propriétés modernes, des logements comprenant suffisamment d'espace personnel, des espaces communs pour les activités sociales et un aménagement paysager approprié permettant aux enfants et aux adultes de se divertir – ce sont là des bienfaits qu'il est plus facile d'obtenir dans un milieu coopératif.
- La sécurité – Les communautés sont plus sûres lorsqu'on connaît ses voisins et qu'on cherche à atteindre les mêmes buts. La structure de gestion des coopératives donne aux



membres la capacité de régler les problèmes de sécurité et de mettre en place des solutions avantageuses pour tous.

- La transparence de la gestion – Les membres exercent un contrôle et un pouvoir de prise de décisions démocratique sur les activités de la coopérative. Les leaders élus et le personnel doivent présenter régulièrement des rapports aux membres. Les décisions importantes doivent être approuvées par les membres, ce qui est un moyen efficace et responsable d'assurer une gestion saine et efficiente.



ISBN 978-0-9573232-1-6



£16.00