

Regroupement de coopératives d'habitation

**Conférence des fédérations 2010
FHCC**



Confédération québécoise
des coopératives
d'habitation

Ordre de présentation

1. Situation actuelle
2. Constats favorables
3. Inconvénients ou appréhensions?
4. Incitatifs au regroupement
5. Localisation des coopératives
6. Masse critique des logements
7. Émergence de nouveaux services
8. Pour un regroupement réussi!
9. Comportements à adopter par le Mouvement





1. SITUATION ACTUELLE

Quelle est la situation actuelle?

- La petite taille des coopératives d'habitation au Québec
- Ressources financières limitées
- Très peu de personnel permanent
- Les membres peu nombreux doivent réaliser toutes les tâches de gestion
- Entraîne un désengagement des membres et une difficulté à bien réaliser leurs tâches incluant l'entretien des immeubles



Quelle est la situation actuelle?

- Les gouvernements fédéral et provincial s'intéressent de près au regroupement de coopératives d'habitation comme moyen de consolidation des entreprises coopératives
- Au cours des dernières années, le Mouvement a connu quelques tentatives de projets de fusions qui se sont soldées par un échec
- Seules les régions de l'Estrie et du Centre du Québec ont connu des succès en cette matière



Quels sont les causes de ces échecs?

- Craintes et appréhensions des membres à l'égard du regroupement
- Désinformation à l'égard du regroupement
- Difficultés pour le Mouvement d'établir une communication adéquate, renforçant ainsi la méfiance des membres à l'égard du regroupement
- Fort sentiment d'appartenance des membres de coopératives d'habitation, lequel constitue un frein à la consolidation





2. CONSTATS FAVORABLES

Le regroupement de coopératives d'habitation est-il souhaitable?

Oui, pour ...

- Augmenter la compétence collective
- Atteindre une masse critique de membres nécessaire au renouvellement des structures et à l'exercice de la démocratie
- Profiter d'économies d'échelle par rapport aux fournisseurs
- Atteindre une masse financière pour les opérations
- Assurer la stabilité financière et la viabilité des immeubles coopératifs



Le regroupement de coopératives d'habitation est-il souhaitable?

Oui, pour ...

- Dépersonnaliser les conflits et diminuer les tensions entre les membres
- Augmenter à la fois le sentiment d'appartenance, le renouvellement au sein du C. A. et le partage des tâches et responsabilités



Le regroupement de coopératives d'habitation est-il souhaitable?

Oui, pour ...

- Répondre à certains problèmes quasi insolubles dans les petites coopératives :
 - manque d'engagement et d'implication
 - manque d'information et de qualifications
 - déficit démocratique
 - développement de l'entreprise et l'accès
 - fragilité financière par manque de masse critique pour développer l'entreprise, avoir accès à des ressources spécialisées (ex. formation, soutien, aide à la gestion, permanence), faire face aux besoins de rénovation et à l'entretien de l'immeuble, et aux imprévus





3. INCONVÉNIENTS OU APPRÉHENSIONS?

Inconvénients ou appréhensions?

- Les études réalisées au cours des dernières années révèlent qu'il n'y a pas d'inconvénients aux regroupements de coopératives d'habitation
- Il s'agit plutôt de craintes ou d'appréhensions de la part des membres



Quelles sont les appréhensions des membres à l'égard du regroupement?

- 75 % appréhendent l'augmentation bureaucratique et une structure organisationnelle plus lourde
- 60 % craignent que la petite coopérative pourrait perdre le contrôle sur son milieu de vie
- 50 % anticipent les conflits entre les membres des coopératives
- 50 % craignent la perte du sentiment d'appartenance et la diminution de la participation



Quelles sont les appréhensions des membres à l'égard du regroupement?

- ❑ 40 % considèrent que le regroupement exige des efforts d'adaptation et de tolérance
- ❑ 57 % craignent une augmentation des loyers
- ❑ 47 % craignent de nouveaux risques financiers
- ❑ 37 % appréhendent une mauvaise répartition de la richesse entre les membres ou les coopératives d'habitation





4. INCITATIFS AU REGROUPEMENT

Quels éléments inciteraient les coopératives à se regrouper?

- 44 % des coopératives consultées mentionnent une aide financière de la part des gouvernements et des municipalités
- 41 % mentionnent le partage de connaissances et de compétences entre les coopératives
- 40 % mentionnent les économies d'échelle
- 26 % mentionnent l'accompagnement de la Fédération durant le processus de regroupement





5. LOCALISATION DES COOPÉRATIVES

Les coopératives doivent-elles être situées dans un même secteur?

- Les coopératives d'habitation doivent se situer à 5 km au plus les unes des autres
- Elles doivent partager une réalité quotidienne commune
- Les coopératives ne doivent pas être isolées par des obstacles géographiques (ex. : rivière, autoroute)





6. MASSE CRITIQUE DE LOGEMENTS

Y a-t-il une masse critique de logements à atteindre?

- Il serait préférable que toutes les coopératives de 20 logements ou moins soient regroupées
- La masse critique à viser est de l'ordre de 80 logements
- La taille optimale à atteindre pourrait aller jusqu'à 300 logements





7. ÉMERGENCE DE NOUVEAUX SERVICES

Le regroupement pourrait-il permettre l'émergence de nouveaux services?

- Oui... en augmentant le nombre de membres et les revenus, la coopérative pourrait se donner les moyens de se dégager de la seule gestion immobilière et :
- Embaucher des employés permanents
- Créer de nouveaux services et activités pour la collectivité
- Développer des projets collectifs
- S'impliquer dans sa communauté





8. POUR UN REGROUPEMENT RÉUSSI!

Pour un regroupement réussi!

- Le besoin doit venir des membres
- Il est essentiel que les coopératives d'habitation se rencontrent, apprennent à bien se connaître et partagent des services et des projets
- Il faut favoriser de longues fréquentations et faire attention aux mariages forcés!



Pour un regroupement réussi!

- Le regroupement doit générer une autre entreprise et non une addition d'un ensemble d'entreprises
- Il faut développer l'appartenance à la nouvelle entité



Un regroupement réussi!

- Les membres doivent entrevoir une amélioration de leur qualité de vie par l'allègement des tâches lourdes (travaux majeurs, embauche d'un permanent, nouveaux services, etc.)
- S'assurer que l'opinion de tous soit respectée et qu'aucun membre ne se sente exclu de la démarche





9. COMPORTEMENT À ADOPTER PAR LE MOUVEMENT

De quelle façon favoriser l'intérêt des membres à l'égard du regroupement?

- Favoriser la communication directe entre les coopératives d'habitation
- Diversifier les activités de formation
- Organiser des ateliers de discussion
- Développer le réflexe « réseautage » lors d'activités
- Organiser des fêtes de quartier
- Réaliser une cartographie et un bottin des coopératives d'habitation



De quelle façon favoriser l'intérêt des membres à l'égard du regroupement?

- ❑ Préciser le projet de regroupement de services de coopératives d'habitation
- ❑ Continuer d'informer adéquatement les membres sur le regroupement de coopératives d'habitation
- ❑ Développer un projet pilote et un produit type de regroupement



Merci!

