

Coopérative L'Estudiantine

Première coopérative de solidarité en habitation étudiante au Québec

Le modèle coopératif est inhabituel dans le développement de résidences destinées à la population étudiante. Au Québec, la coopérative d'habitation L'Estudiantine, située au centre-ville de Sherbrooke, constitue un exemple de réussite avérée. Depuis ses débuts, l'Estudiantine a reçu de nombreux prix et mentions, comme la certification Novo Climat décernée par l'Agence de l'efficacité énergétique de Québec et celle du Canada¹. L'équipe de l'UTILE a pu visiter le complexe de résidences étudiantes, et entretient avec la coopérative une relation de collaboration.



La phase 1 de la coop L'Estudiantine (photo : UTILE)

NÉE D'UN BESOIN

La coopérative d'habitation L'Estudiantine a été imaginée pour répondre à un besoin problématique de logements auquel faisait face l'agglomération sherbrookoise. En 2004, une étude menée par la Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke (FEUS) démontrait que le faible taux de vacance entraînait une hausse du prix des loyers². Ce même rapport recommandait la construction de logements afin d'accueillir la population étudiante, celle-ci représentant environ 20% de la population totale³. Étant donné le poids que représente cette tranche de la population, les problèmes soulevés ne sont pas restés sans échos.

SUPPORTÉE PAR LE MILIEU

L'appui des acteurs du milieu et de nombreux partenaires, comme l'Université de Sherbrooke, la Ville de Sherbrooke, la Fédération Coop-Habitat Estrie (FCHE) et les associations étudiantes, ont énormément contribué au succès du projet, qui a connu un développement extrêmement rapide. Les deux premières phases du

¹ Estudiantine. 2012. Assemblée générale annuelle : Rapport annuel 2011-2012.

² FEUS. 2004. p.14.

³ FEUS. 2004. p.38.

L'Estudiantine en chiffres

AUTOFINANCÉE À **100%** | **155** UNITÉS

3 MEMBRES DE SOUTIEN SUR LE CA

6 MEMBRES LOCATAIRES

Nombre d'unités:	Vacantes	Louées
Phase I (2006)	0	104
Phase II (2006)	0	15
Phase III (2008)	0	36
Total	0	155

Données du bilan 2011-2012

Faits saillants

L'Estudiantine et le modèle proposée par l'UTILE sont tous deux nés d'un important besoin de logement à combler.

L'Estudiantine a joué un rôle dans la revitalisation d'un secteur central, un effet du logement étudiant observé par l'UTILE.

La structure organisationnelle type d'une coopérative de solidarité en habitation étudiante assure des assises solides dans la communauté.

La formule coopérative permet d'atteindre une qualité supérieure de logement et des loyers inférieurs au marché traditionnel.

Les loyers de L'Estudiantine varient entre **300\$** et **393\$** en fonction de la grandeur des chambres.

WWW.ESTUDIANTINE.QC.CA

projet ont vu le jour à quelques mois d'intervalle et ont pu accueillir des étudiants et étudiantes dès l'automne 2007⁴. Si la construction du complexe a nécessité la destruction de quelques bâtiments, les administrateurs ont veillé à préserver une partie du cadre bâti dans un souci de développement durable. Tant par ses principes fondateurs que par sa démarche, la conception de l'Estudiantine possède plusieurs similarités avec le modèle que souhaite développer l'UTILE.

ORGANISATION

Les deux premières phases comportent 119 chambres réparties au sein de 34 logements⁵. La forme du bâtiment influence la grandeur de certains appartements ou même des chambres, et les prix sont modulés en fonction de l'espace dans la majorité des cas. La troisième phase du projet ressemble davantage au modèle traditionnel des résidences étudiantes, offrant 36 chambres individuelles et des espaces collectifs.

Le coût de location inclut bon nombre des dépenses habituelles liées au logement telles l'électricité, le chauffage et l'internet. De plus, les appartements sont entièrement meublés. La location se fait par chambre et non par appartement, avec une possibilité de réserver à distance. Ces éléments constituent un avantage majeur pour les personnes provenant de régions éloignées et de l'étranger⁶, en simplifiant largement le problème que peut constituer le logement. Lors de la demande, les futurs membres sont sondés afin de connaître leurs préférences en matière de colocation. L'Estudiantine offre la possibilité de partager un appartement mixte ou avec des gens du même sexe seulement, afin de respecter les préférences de chacun.

Le rapport annuel 2011-2012 fait état de la solidité de la coopérative, qui n'affiche aucune chambre vacante en date du 31 mai 2012⁷. Lors d'un entretien avec la coordonnatrice, Mme Valérie Dussault, deux types de litiges ont été soulevés : les loyers impayés et le ménage lorsqu'un locataire ou une locataire quitte. Bien que les loyers impayés constituent un litige majeur, ces situations ne se produisent que deux ou trois fois par an, toujours selon Mme Dussault. D'ailleurs, elles se voient généralement réglées au bout du compte. Le deuxième type de problèmes rencontrés est lui-aussi aisément solvable. Lors

4 Larouche, Catherine. 2008. p.37.

5 Estudiantine. 2011. <http://www.estudiantine.qc.ca/page/chambres/11.html?cat=1&prix=275%2C450>

6 Larouche, Catherine. 2008. p.37.

7 Estudiantine. 2012. Assemblée générale annuelle : Rapport annuel 2011-2012.

de l'adhésion, les membres doivent se munir de parts de qualifications, le montant pour celles-ci étant fixé à 200\$. Elles visent principalement à s'assurer de l'entretien des logements. Il serait possible selon l'équipe de l'Estudiantine de diminuer la fréquence de ces événements en éduquant les membres à propos des contrats, de l'implication et des principes généraux de la vie en coopérative.

GESTION ADMINISTRATIVE

Afin de palier à la rotation des membres locataires due à leur situation d'études temporaire, les responsables de la conception du projet ont opté pour un type particulier de coopérative. La coopérative de solidarité se différencie par la composition de son membership. Celui-ci doit inclure au moins deux des trois types de membres prévus par la loi : les membres utilisateurs, les membres travailleurs et les membres de soutien. Dans le cas de l'Estudiantine, le conseil d'administration est composé de membres utilisateurs et de membres de soutien. Ces derniers sont en partie les mêmes qui ont mené le projet à terme, soit l'Université de Sherbrooke, la Ville de Sherbrooke et la FEUS. On y retrouve aussi un représentant ou une représentante du Regroupement des étudiantes et des étudiants de maîtrise, de diplôme et de doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS). De ces deux catégories de membres sont élus 9 administrateurs : 6 membres utilisateurs et 3 membres de soutien. Cette diversification du membership permet aux locataires de bénéficier de l'appui des membres de soutien et de leur conseil, car toutes ces personnes travaillent « à l'atteinte d'un objectif commun, tout en permettant la satisfaction de besoins variés »⁸.

En somme, ce projet de coopérative d'habitation étudiante est le fruit d'un effort concerté du milieu afin de résoudre la situation problématique du logement étudiant à Sherbrooke. Les avantages de l'Estudiantine sont nombreux : les chambres y sont généralement spacieuses, organisées en appartements et la location est simplifiée par le biais de la réservation par chambre à distance⁹. Le contexte dans lequel est né le projet de l'Estudiantine est en certains points similaire à celui retrouvé dans plusieurs quartiers centraux ou villes étudiantes du Québec. Sa structure administrative et son emplacement au centre-ville permettent aussi un fort ancrage dans le milieu, le projet participant ainsi à sa manière à la revitalisation du centre de Sherbrooke.

8 Khuong. Lu-Loan. 2006. La vie rurale. Les coopératives de solidarité :

Un modèle portée par les gens et par le milieu. <http://www.la-vie-rurale.ca/contenu/10137>

9 Larouche, Catherine. 2008. p.42.