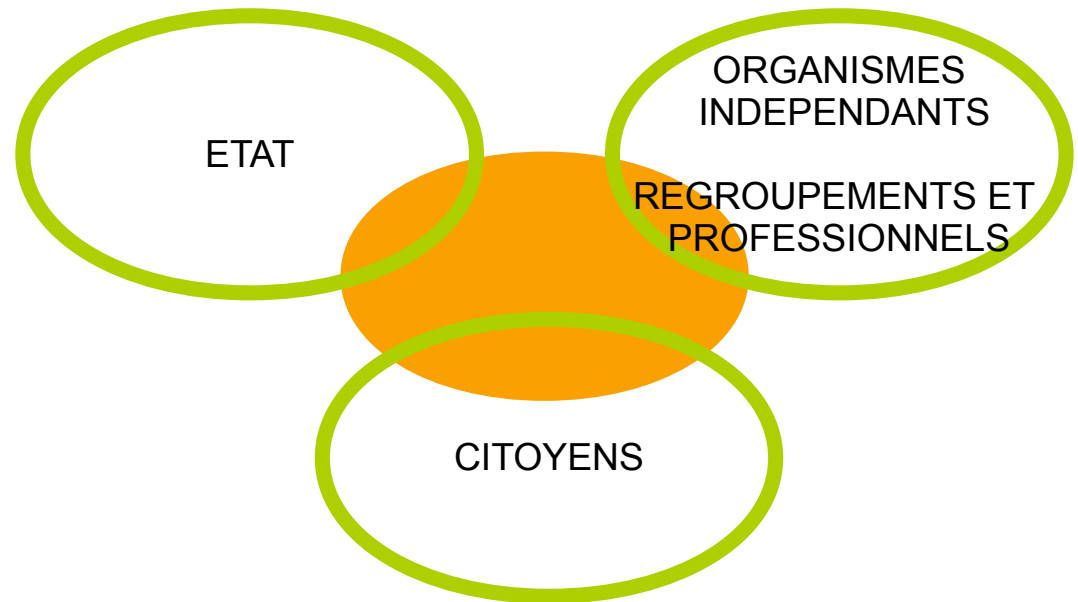


# L'HABITAT COOPERATIF EN URUGUAY



# L'URUGUAY



- 3.240.000 habitants
- 1.060.000 foyers
- 90% de population urbaine, la moitié à Montevideo



# A. SYSTEME COOPERATIF URUGUAYEN

I. POLITIQUE DU LOGEMENT

II. INSTITUTIONS ET OUTILS

# I. POLITIQUE DU LOGEMENT

## I.1. ETAT DU LOGEMENT

- En 2004 :
- ➔ 1.274.000 logements « particuliers »
  - ➔ 50 000 logements locatifs ou en vente

Non pris en compte :

- ➔ 440 000 logements « autres » (logements inoccupés, temporaires, collectifs en pension ou en location)

**Pas de déficit quantitatif**

**Mais grand déficit qualitatif (estimé à 500.000 logements)**

- ➔ Seul 10% de la population a les moyens d'accéder aux logements neufs du marché
- ➔ Bidonvilles : 6 % de la population uruguayenne  
10% à Montevideo

## I.2. POLITIQUE PUBLIQUE

### LOI SUR LE LOGEMENT DE 1968

Cadre légal qui reconnaît « le droit de toute famille à un logement, quelle que soit sa situation économique »

### CONCEPT PRINCIPAL = PRODUCTION SOCIALE DE L'HABITAT

Ensemble de pratiques intégrant les bénéficiaires (auto-construction, autogestion) par le soutien à l'effort propre et à l'aide mutuelle.

### ESPRIT DU DEVELOPPEMENT DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

« Une politique du logement n'est pas une politique de construction mais une politique de production de **logement résidentiel**, logement dans un sens large, impliquant la **satisfaction des besoins physiques et sociaux** de la vie quotidienne »

*Di Paula, architecte*

## I.3. EXEMPLES DE PLANS PUBLICS

Nombreux plans publics créés en matière d'habitat social pour appliquer la loi

- ➔ MEVIR : plan d'éradication des logements ruraux insalubres, majorité de logements neufs, souvent en auto-construction;
- ➔ PIAI : plan d'intégration des «bidonvilles» plans de relogement ou d'amélioration des conditions de vie et de régularisation des propriétés foncières, logements en autoconstruction;
- ➔ NBE : noyaux basiques évolutifs : logements minimaux construits par les pouvoirs publics, destinés à être agrandis en autoconstruction.

**Et en complément de ces plans publics, le développement de l'habitat coopératif**

## II. INSTITUTIONS ET OUTILS



## II.1. INSTITUTIONS

POUVOIRS  
PUBLICS

**MVOTMA**

DINAVI

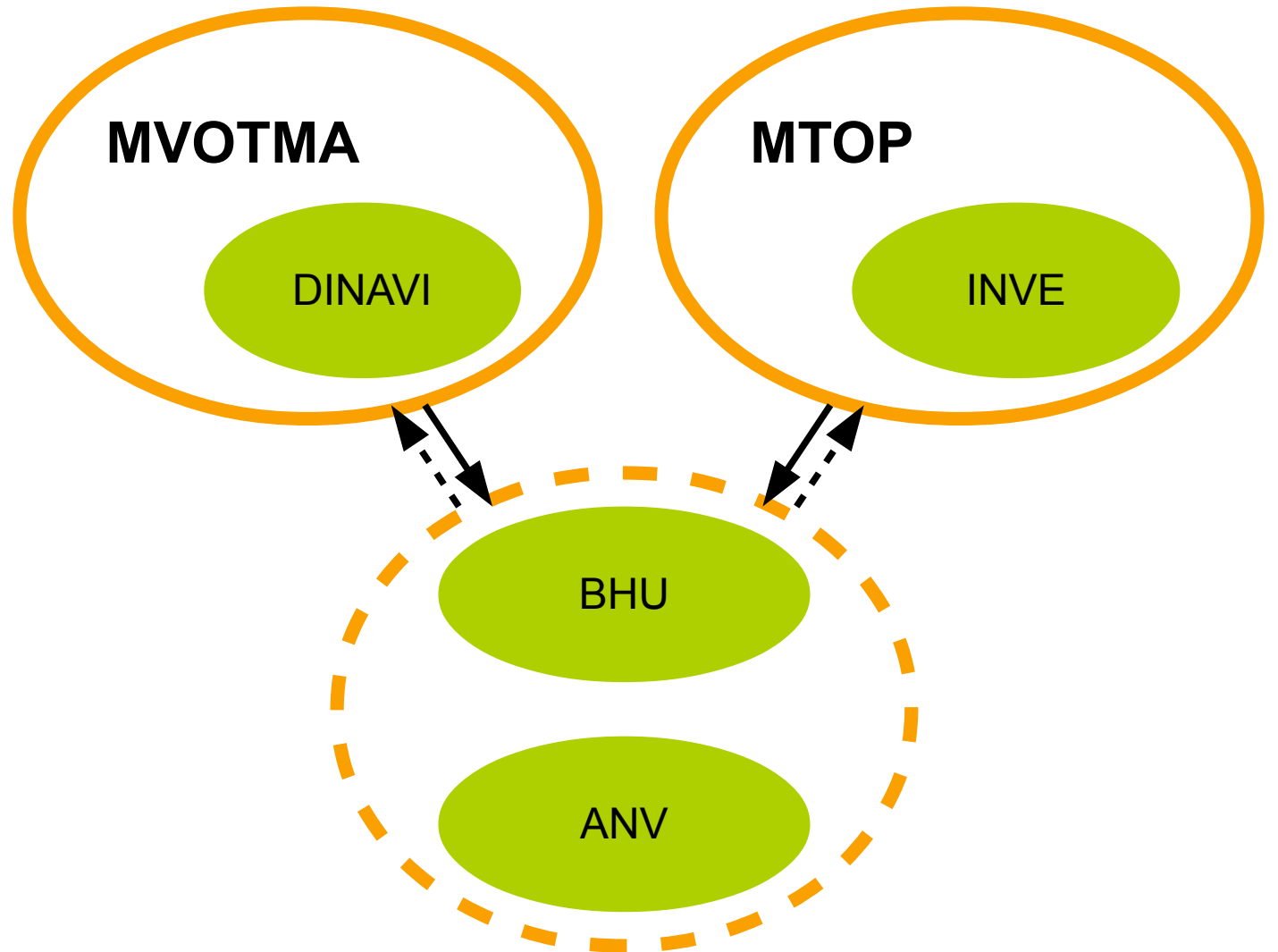
**MTOP**

INVE

FINANCEMENTS

BHU

ANV



## II.1. INSTITUTIONS

- ➔ MVOTMA : ministère du logement, de la planification du territoire et de l'environnement
- ➔ DINAVI : direction nationale du logement, responsable de la planification
- ➔ MTOP : ministère des transports et des œuvres publiques
- ➔ INVE : institut national du logement économique, responsable de l'exécution des plans
- ➔ BHU : banque hypothécaire d'Uruguay publique, responsable de l'administration financière
- ➔ ANV : agence nationale du logement, gestion des prêts dédiés au logement social qu'autorise la MVOTMA et administration des crédits avec la BHU

## II.2. OUTILS

- ➔ FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda) : réserve financière alimentée par charge sur salaires et administrée par la BHU
- ➔ Système de répartition apport propre/emprunt avec la reconnaissance de l'apport travail
- ➔ UR (unité ré-ajustable) : unité de référence des emprunts indexée au salaire moyen
- ➔ Système de classification des bénéficiaires en fonction du niveau de revenus, correspondant à un système d'aide à la personne (exemption des intérêts, réduction des remboursements...).

## II.3. TERRAINS

### **RESERVES DE TERRAINS PUBLICS**

départementales ou nationale pour servir l'aménagement du territoire

PRINCIPALE SOURCE DE TERRAINS POUR LES COOPERATIVES

### **DROIT PUBLIC D'EXPROPRIATION**

Pour raison d'utilité publique, intégration à la réserve de terrains de tout immeuble en état d'abandon depuis plus de 10 ans.

## **B. LES COOPERATIVES**

**I. PRESENTATION**

**II. COOPERATIVISTES**

**III. IAT (INSTITUT D'ASSISTANCE TECHNIQUE)**

**IV. ORGANISATION INTERNE**

# I. PRESENTATION

## I.1. PRINCIPES COMMUNS

Pour être reconnue, la coopérative doit être enregistrée au ministère de l'habitat (MVOTMA)

Elles ont pour principes communs :

- Finalité non lucrative
- Principe d'égalité et de solidarité
- Un seul vote par associé, quelle que soit la valeur de ses parts sociales
- Autonomie et indépendance
- Neutralité religieuse et politique
- Pas de durée de vie
- Excédents distribués au pro-rata
- Aucune pratique spéculative
- Mission d'éducation et de promotion du système coopératif
- Coopération entre coopératives

## I.2. LES COOPERATIVES

2 formes de coopératives

- ➔ **AYUDA MUTUA** : apport travail (fédérés par FUCVAM)
- ➔ **AHORRO PREVIO** : apport financier (fédérés par FECOVI)

Elles peuvent être d'usagers (propriété collective) ou de propriétaires (emprunts individuels)

Dès 1971 : **6700 logements** (210 coopératives)

Dictature de 1973 à 1985

Aujourd'hui : plus de **5 000 logements par an**  
(30% des logements du secteur public)



## I.3. COOPERATIVES D'USAGERS

### DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE

Sans limitation dans le temps

Transmissible par héritage

Cessible sous certaines conditions définies par charte

### DEVOIRS

Égalité et solidarité entre les membres

Obligation de résidence

Interdiction de louer ou de vendre

### «APPORT MENSUEL »

Amortissement du prêt (prise de parts sociales dans la coopérative)

Frais d'entretien, de fonctionnement et éventuels liés à des services complémentaires

### APPORT MONETAIRE OU AUTRE (biens matériels, travail, etc.)

## I.4. COOPERATIVES « POR AYUDA MUTUA »

« Travail communautaire pour la construction des ensembles collectifs sous la direction de la coopérative »

**APPORT TRAVAIL**

**AIDE MUTUELLE**

**AUTO-GESTION**

**DEMOCRATIE DIRECTE**

**PROPRIETE COLLECTIVE**

Tout membre de la coopérative est à la fois

- **Entreprise de construction**
- **Administrateur des ressources**
- **Client**
- **Usager**

Chaque famille est responsable d'au mini.

**21 h de travail hebdomadaire**

Économie Ayuda Mutua + Autogestion

**Supérieure à 30%**

## I.5. FUCVAM

Regroupement des coopératives « por Ayuda Mutua » créé en 1970

Acteur majeur pour la consolidation du système comme force et mouvement social puissant, qui s'est battu pour améliorer les procédures administratives, abaisser les taux d'intérêt et obtenir des terrains.

### ACTIONS PRINCIPALES

- Recherche de systèmes de réduction des coûts
- Gestion de l'attribution des terrains
- Formations techniques (autant sur l'organisation collective que sur les travaux)
- Journées solidaires pour les coopératives en difficulté (chantiers participatifs)
- Prêt de matériel et d'équipement
- Organisation d'achats groupés de matériaux ou de transmission d'outils et de matériaux entre coopératives

## II. COOPERATIVISTES

## II.1. CONDITIONS

- ➔ Groupes de **10 à 200 foyers** (minimum 6 foyers pour réhabilitations)
- ➔ Être résident permanent en Uruguay
- ➔ Revenu maxi de **60 UR** (1500 EUR) par foyer (salaire moy. 750 EUR)
- ➔ Ne pas être propriétaire d'un logement
- ➔ Ne pas être bénéficiaire d'une autre aide publique pour l'accès à la propriété
- ➔ Ne pas être engagé dans une autre coopérative
- ➔ Avoir entre 18 et 75 ans
- ➔ Avoir un contrat signé avec un IAT

## II.2. PROFILS DE REGROUPEMENTS

- ➔ Syndicats d'entreprises ou de secteurs d'activités publics ou privés (constitution de fonds sociaux pour le logement)
- ➔ Habitants d'un même quartier ou locataires d'un même immeuble
- ➔ Cercle de connaissance
- ➔ Coopératives matrices (organisme de mise en relation d'individus et d'aide au montage de projets)

## II.3. PRÊT DE LA BANQUE HYPOTHECAIRE

Dans l'objectif d'un logement pour tous, possibilité de prêt auprès de la BHU

- ➔ Prêts attribués par **tirage au sort** des coopératives en cas de fonds publics insuffisants par rapport aux demandes
- ➔ Prêt **automatiquement accordé** aux coopératives ayant participé à **3 tirages** au sort consécutifs
- ➔ **500 prêts** accordés par an au minimum

## II.3. PRÊT DE LA BANQUE HYPOTHECAIRE

### COOPERATIVE D'« AYUDA MUTUA »

Revenu  
mensuel du  
foyer



**Jusqu'à  
60 UR**

Apport financier  
initial



**Non  
obligatoire**

Délais de  
l'emprunt



**Ans**

Intérêt annuel



**5%  
En UR**

### COOPERATIVE D'« AHORRO PREVIO »

Revenu  
mensuel du  
foyer



**Jusqu'à  
60 UR**

Apport financier  
initial



**15%  
du prêt**

Délais de  
l'emprunt



**Ans**

Intérêt annuel



**5%  
En UR**



### III. IAT (INSTITUT D'ASSISTANCE TECHNIQUE)

## III.1. PRESENTATION

### **ONG sans but lucratif**

### **Assistance obligatoire (loi sur le logement 1968)**

#### **Équipe pluridisciplinaire**

avec au minimum

- un assistant social
- un avocat ou notaire
- un comptable ou économiste
- un architecte ou ingénieur

#### **Service aux coopératives**

sur les aspects

- juridiques et financiers
- économiques et sociaux
- projet architectural et direction de chantier

Rémunération définie par la loi : max. 7% du coût des travaux  
sous contrôle de la Direction Nationale du Logement

## III.2. SERVICES PROPOSES

### FORMATION DU GROUPE

Assistance sur les aspects réglementaires

Assistance à l'organisation collective (organes directeurs, commissions, fonctions de la coopérative)

Assistance juridique pour l'écriture des statuts et du règlement intérieur

Assistance à la comptabilité

### CONCEPTION DU PROJET ARCHITECTURAL ET DEMANDE D'EMPRUNT

Évaluation socio-économique des membres (capacité d'emprunt...)

Assistance pour le choix et l'acquisition du terrain

Élaboration du projet urbanistique et architectural en participation avec les usagers

Organisation de la « ayuda mutua » : règlements, systèmes de contrôle

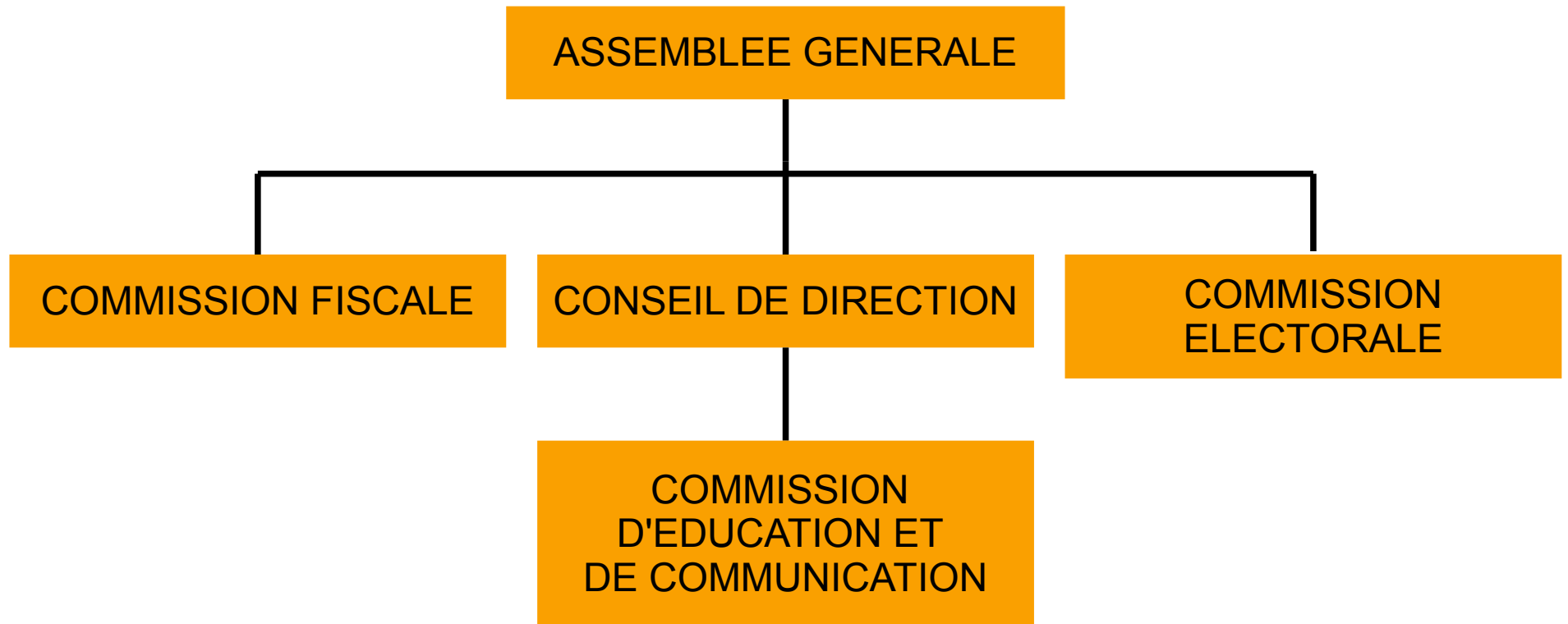
### CHANTIER

Assistance à l'administration du chantier : calendrier prévisionnel, commissions de chantier, ouvriers employés

Direction technique du chantier

## IV. ORGANISATION INTERNE

## IV.1. ORGANISATION D'UNE COOPERATIVE



## IV.1. ORGANISATION D'UNE COOPERATIVE

### L'assemblée générale

Organe décisionnel composé de **tous les membres** de la coopérative

**Chacun y détient un vote**, assurance d'une démocratie directe et participative

**Les décisions qui y sont prises ont valeur d'obligation** pour tous les coopérativistes

Obligation (ley de vivienda) de **2 assemblées générales par an**

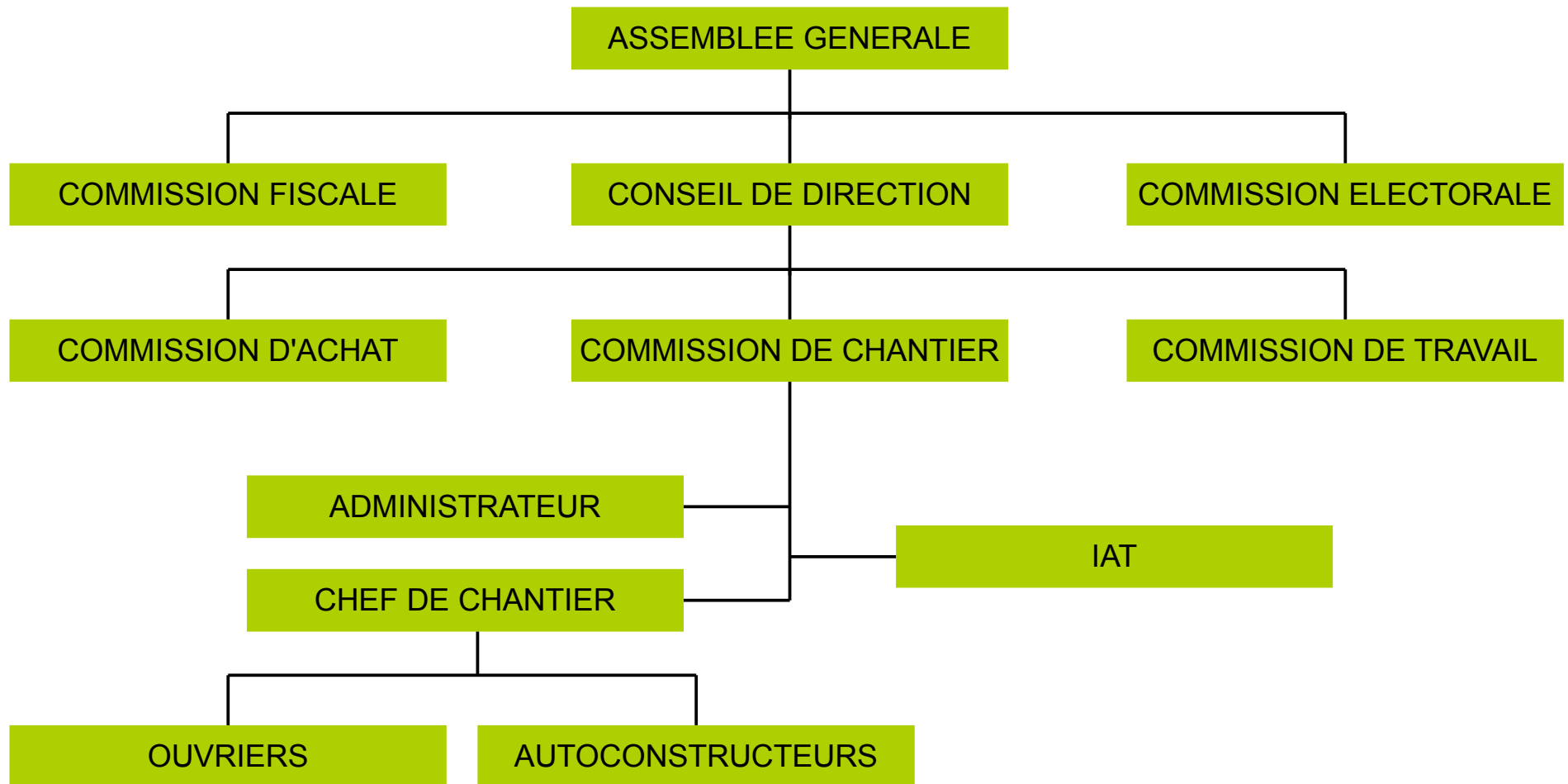
## IV.1. ORGANISATION D'UNE COOPERATIVE

**A la formation de la coopérative sont élus des responsables de commissions**

- |   |  |
|---|--|
| <b>Conseil de direction</b>                       | Administration du patrimoine social, réalisation des actes et contrats nécessaires pour mener à bien les objectifs de la coopérative |
| <b>Commission fiscale</b>                         | Contrôle des finances des activités économiques et sociales de la coopérative  |
| <b>Commission électorale</b>                      | Organise et valide les votes de la coopérative   |
| <b>Commission d'éducation et de communication</b> | Éduquer et promouvoir l'habitat coopératif, aussi bien auprès des membres de la coopérative que des personnes extérieures            |

## IV.2. ORGANISATION EN PHASE DE CHANTIER

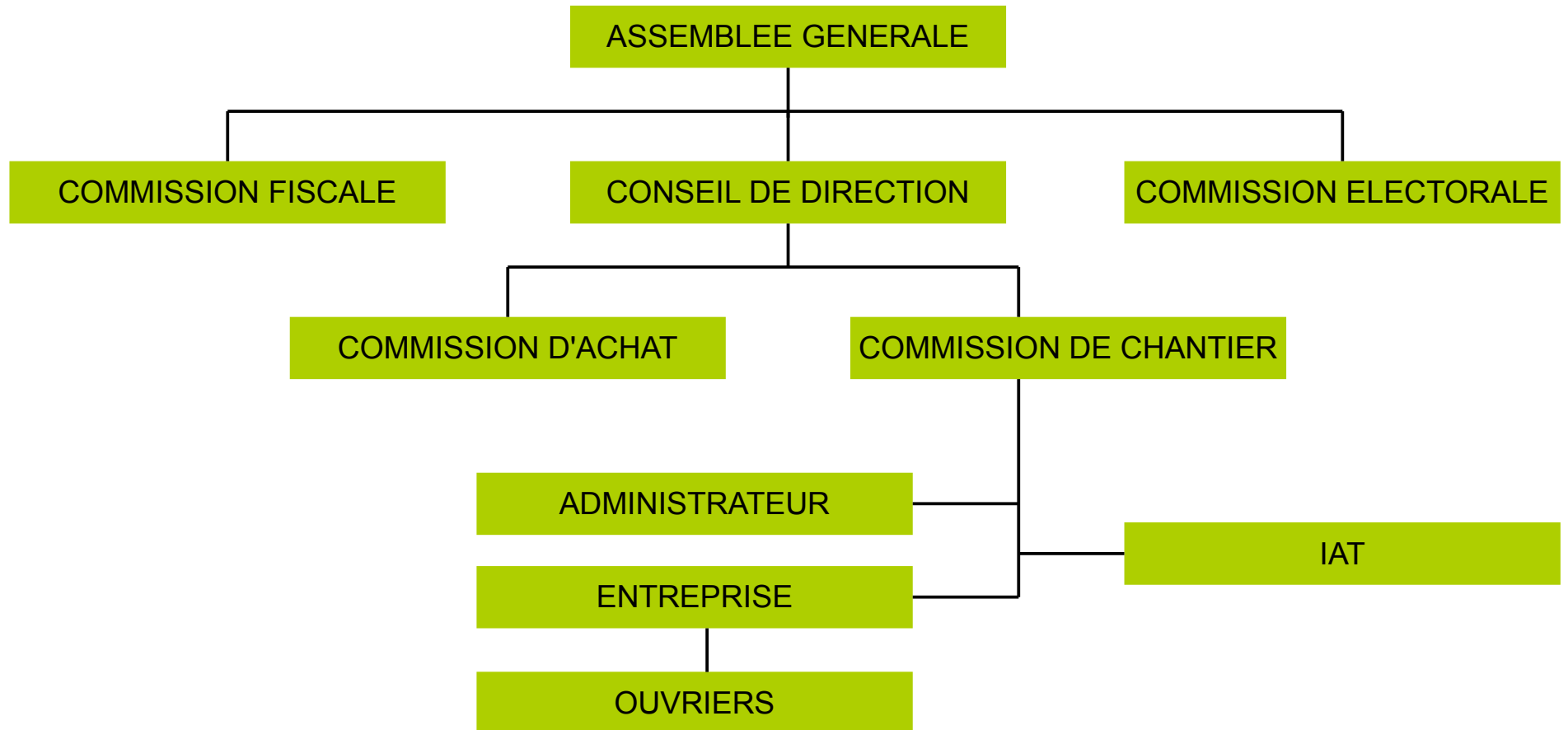
### Coopérative « Ayuda Mutua »





## IV.2. ORGANISATION EN PHASE DE CHANTIER

### Coopérative « Ahorro Previo »



## IV.2. ORGANISATION EN PHASE DE CHANTIER

### Formation de nouvelles commissions

<b>Commission d'achat</b>	Gère l'achat des matériaux, outils et équipements ainsi que les contrats de sous-traitance
<b>Commission de chantier</b>	Organise et planifie le chantier
<b>Commission de travail</b>	Organise les équipes de travail et veille à la réalisation des heures prévues

### Intervenants externes

<b>Administrateur</b>	Contrôle les flux financiers
<b>Chef de chantier</b>	Supervision du chantier, formation des coopérateurs en lien avec les ouvriers chargés des tâches spécialisées
<b>IAT</b>	Interlocuteur entre commissions, administrateur et chef de chantier

## C. DEROULEMENT D'UN PROJET

I. ADMINISTRATION ET PROJET

II. CHANTIER

III. OCCUPATION DU BATIMENT

## I.1. ETAPE 1

### Intervenants extérieurs

An 0

FUCVAM

MVOTMA (DINAVI)

IAT acte notarié

MVOTMA

IAT assistance pour l'organisation collective

Réserve de terrain

FUCVAM (intermédiaire pour l'attribution)

ANV validation

MVOTMA / Banque hypothécaire

IAT projet architectural

IAT assistance sociale et administrative

ANV validation

**FONDATION ET REGULARISATION DE LA COOPERATIVE**

**ORGANISATION COLLECTIVE ET DEMANDE DE PRÊT**

**OBTENTION D'UN TERRAIN**

**AVANT-PROJET ARCHITECTURAL**

Formation du groupe d'habitants

Constitution capital de départ  
Constitution des commissions

Finalisation de l'organisation de la coopérative :  
Nombres d'intégrants  
Commissions  
Votes en assemblée  
Définition du programme architectural

### Organisation interne

## I.1. ETAPE 1



**REUNIONS DE PREPARATION  
INCH'ALLAH**

## I.2. ETAPE 2

### Intervenants extérieurs

An 0

FUCVAM

MVOTMA (DINAVI)

IAT acte notarié

MVOTMA

IAT assistance pour l'organisation collective

Réserve de terrain

FUCVAM (intermédiaire pour l'attribution)

ANV validation

MVOTMA / Banque hypothécaire

IAT projet architectural

IAT assistance sociale et administrative

ANV validation

**FONDATION ET REGULARISATION DE LA COOPERATIVE**

**ORGANISATION COLLECTIVE ET DEMANDE DE PRÊT**

**OBTENTION D'UN TERRAIN**

**AVANT-PROJET ARCHITECTURAL**

Formation du groupe d'habitants

Constitution capital de départ  
Constitution des commissions

Finalisation de l'organisation de la coopérative :  
Nombres d'intégrants  
Commissions  
Votes en assemblée  
Définition du programme architectural

### Organisation interne

## I.2. ETAPE 2



**OBTENTION D'UN TERRAIN  
COVITESOL ET AUTRES**

## I.3. ETAPE 3

### Intervenants extérieurs

An 0

FUCVAM

MVOTMA (DINAVI)

IAT acte notarié

MVOTMA

IAT assistance pour l'organisation collective

Réserve de terrain

FUCVAM (intermédiaire pour l'attribution)

ANV validation

MVOTMA / Banque hypothécaire

IAT projet architectural, faisabilité par rapport au terrain

IAT assistance sociale et administrative

**FONDATION ET REGULARISATION DE LA COOPERATIVE**

**ORGANISATION COLLECTIVE ET DEMANDE DE PRÊT**

**OBTENTION D'UN TERRAIN**

**ANV validation AVANT-PROJET ARCHITECTURAL**

Formation du groupe d'habitants

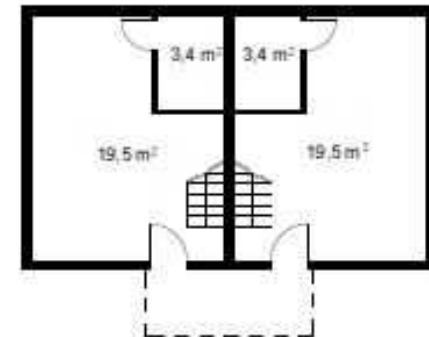
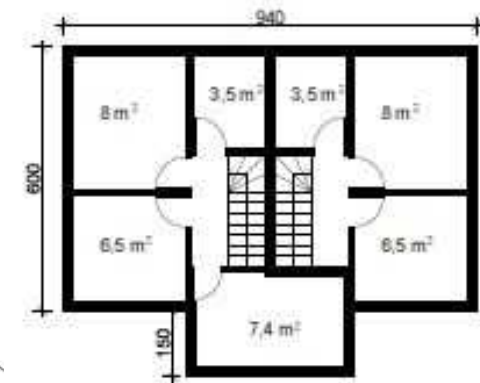
Constitution capital de départ  
Constitution des commissions

Finalisation de l'organisation de la coopérative :  
Nombres d'intégrants  
Commissions  
Votes en assemblée  
Définition du programme architectural

### Organisation interne



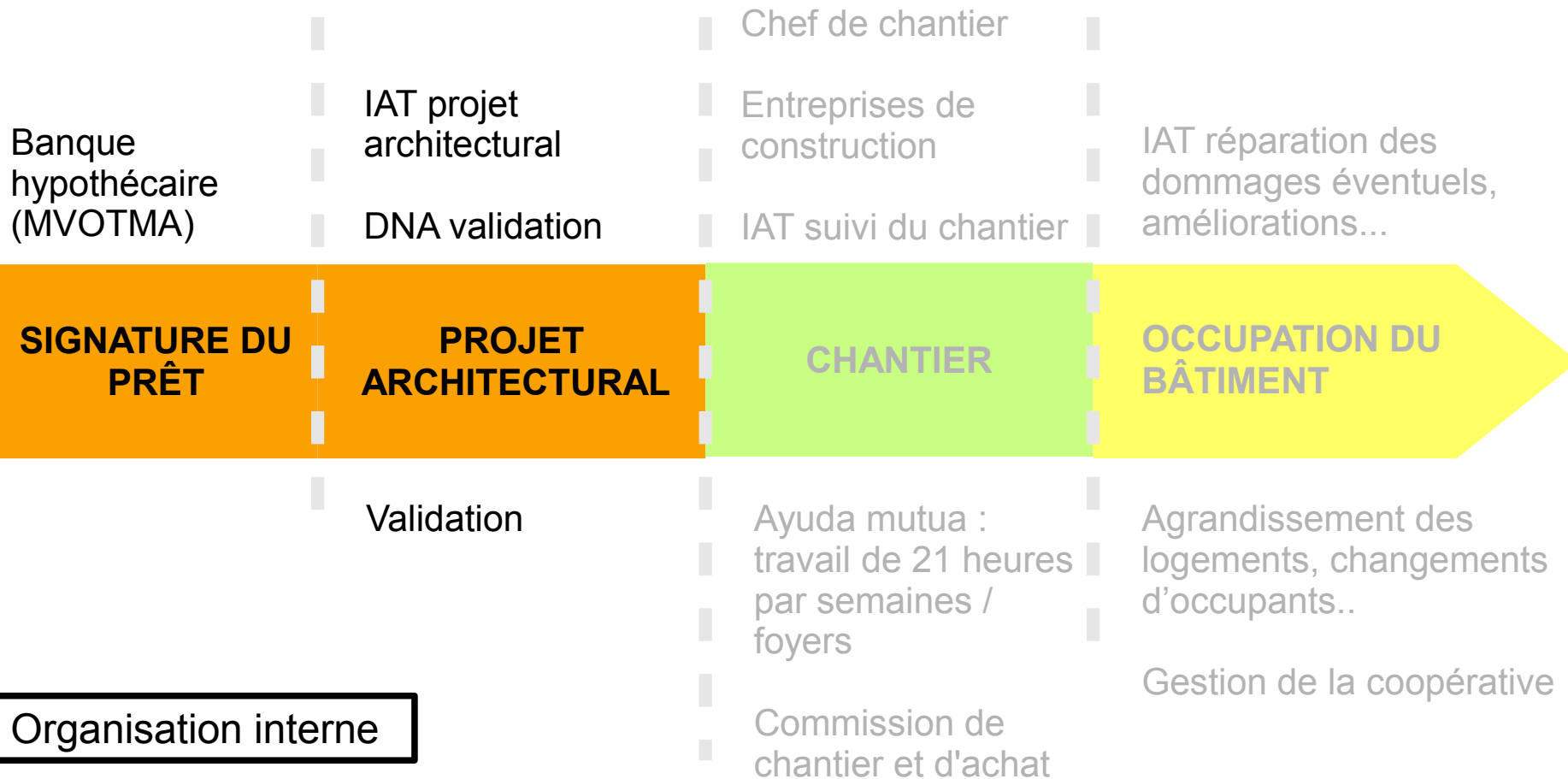
## I.3. ETAPE 3



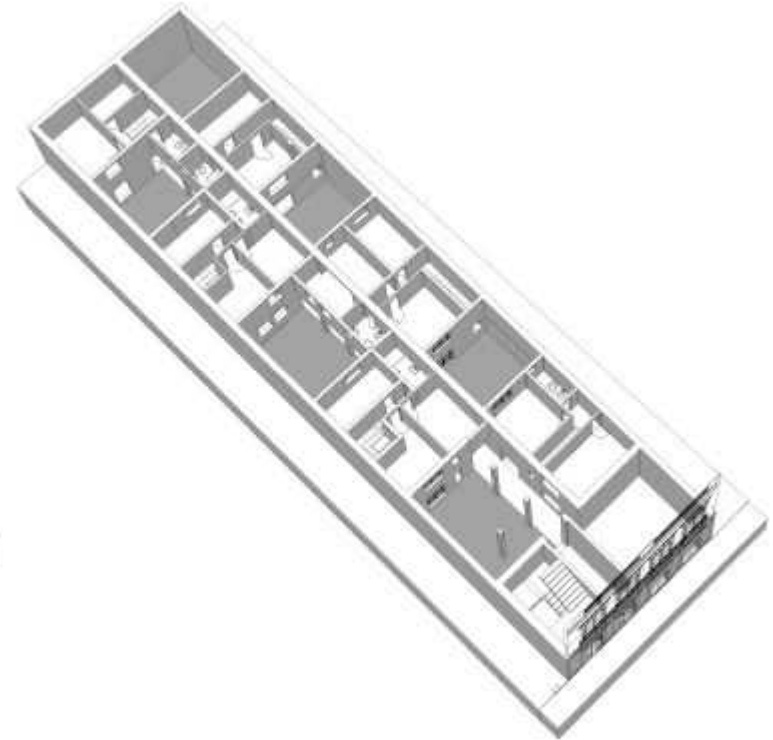
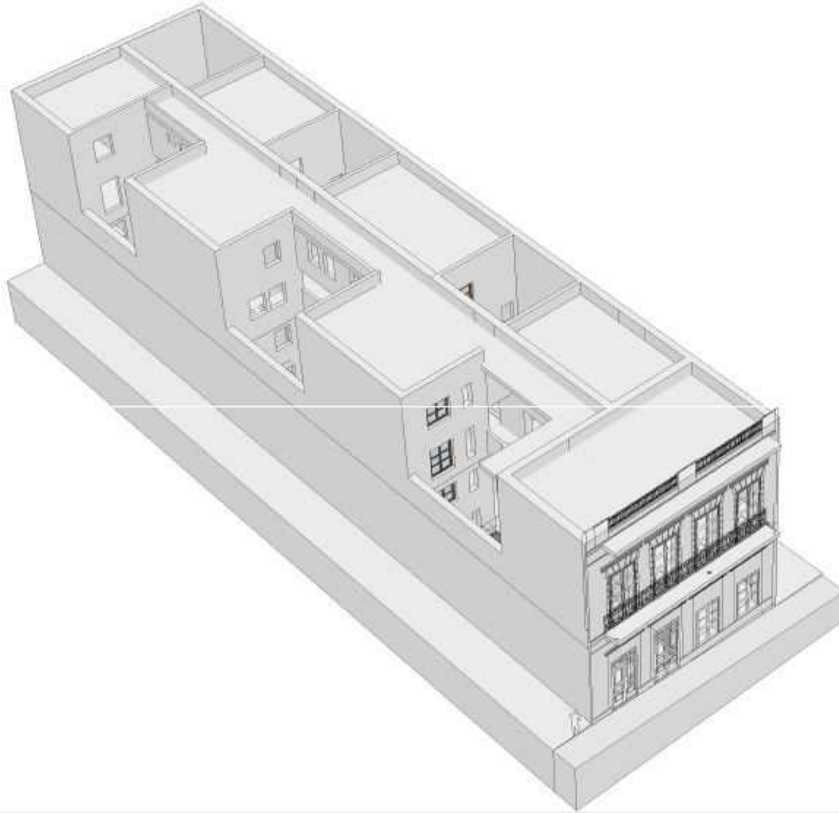
**AVANT-PROJET  
COVITESOL**

## I.4. ETAPE 4

### Intervenants extérieurs



## I.4. ETAPE 4

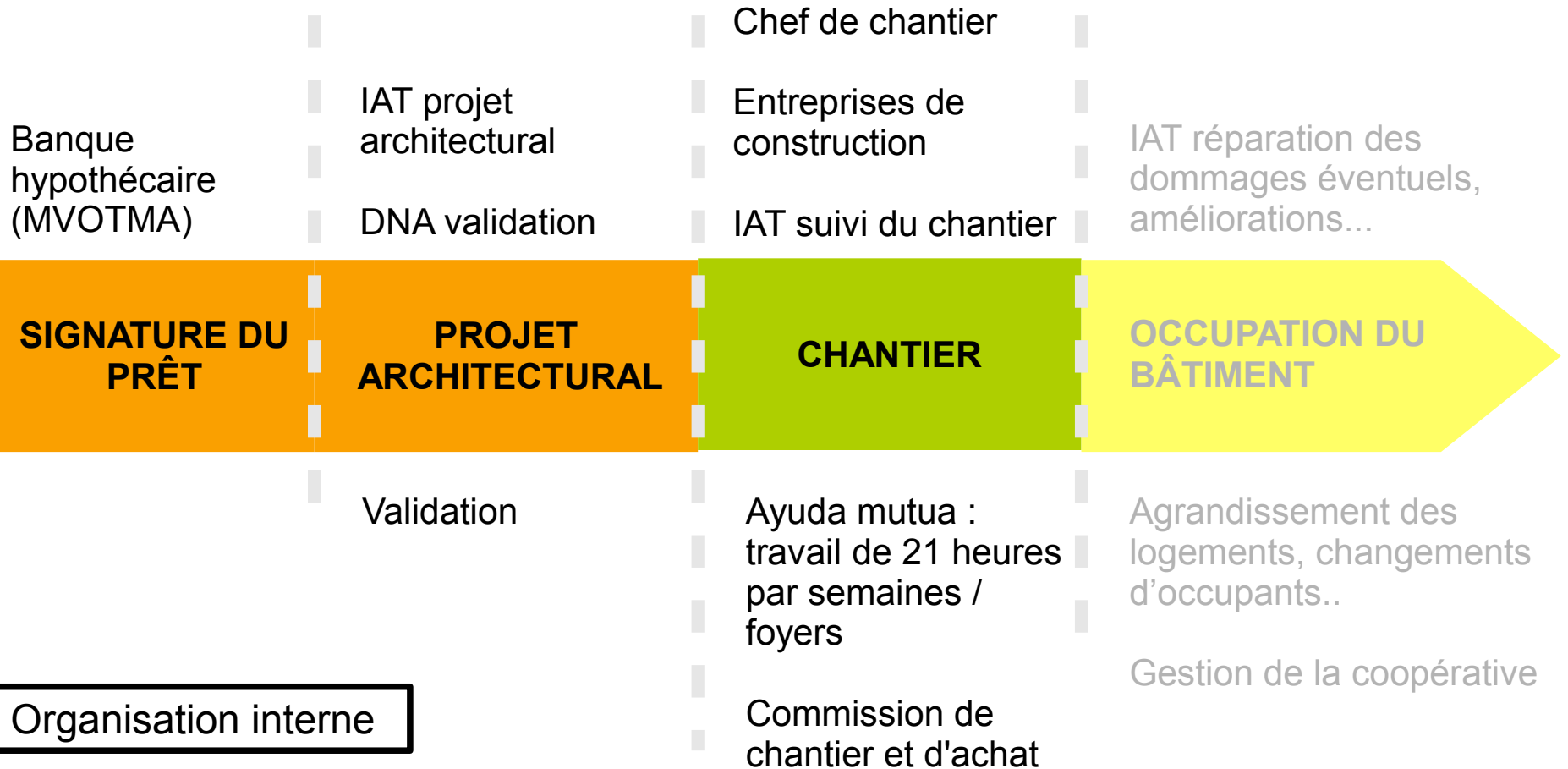


**PROJET  
COVIAFJU**

## II.1. ETAPE 1

### Intervenants extérieurs

An 4



### Organisation interne

## II.1. ETAPE 1



**COMMENCEMENT D'UN CHANTIER  
COVIAFJU**

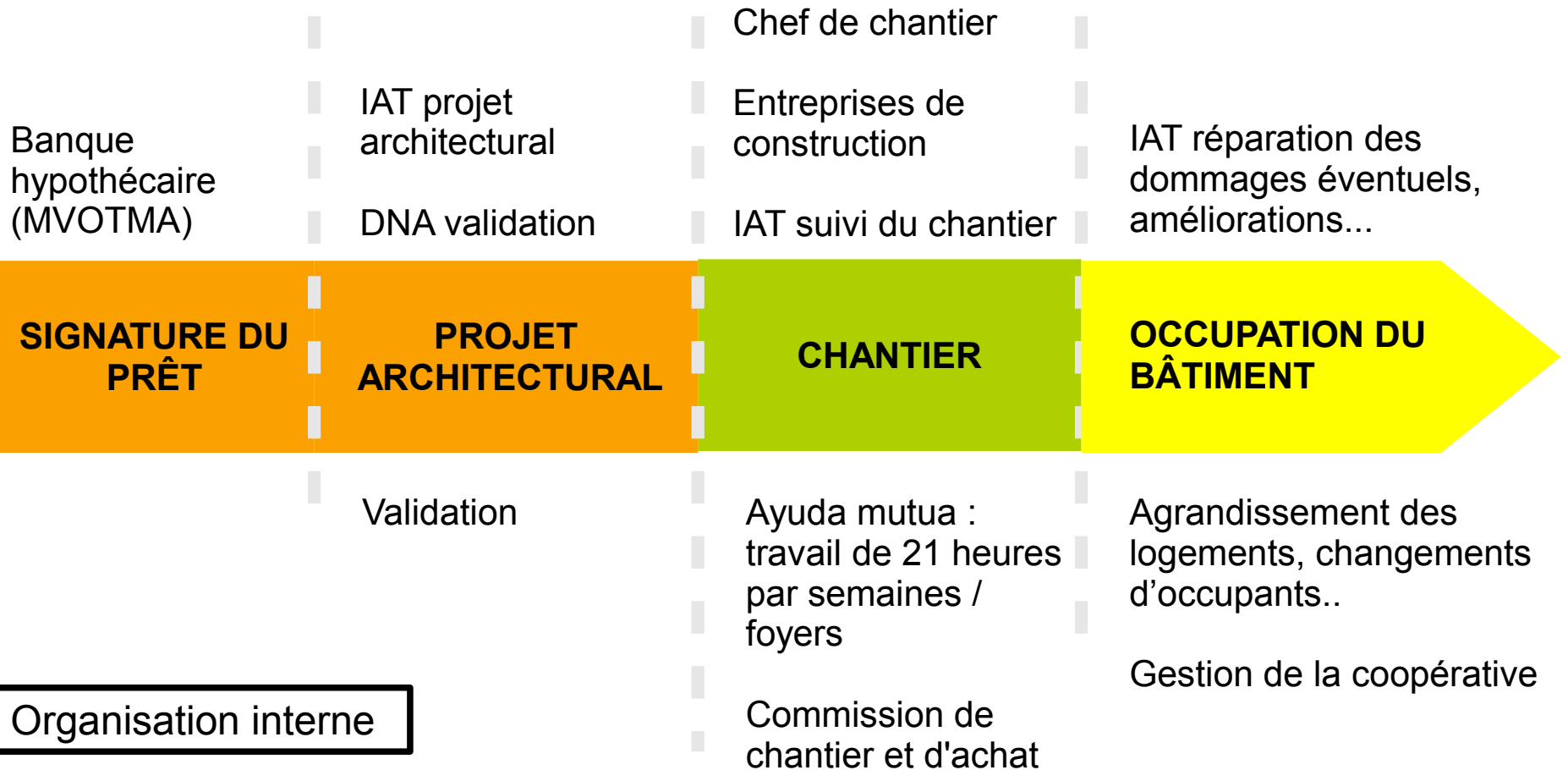
## II.1. ETAPE 1



**FINALISATION D'UN CHANTIER  
INCH'ALLAH**

# III.1. ETAPE 1

## Intervenants extérieurs



### III.1. ETAPE 1



**VIE DANS LE LOGEMENT  
EL HUECO DE LA CRUZ**



# LIENS

## LOI DU LOGEMENT 1968

<http://www.parlamento.gub.uy/leyes/AccesoTextoLey.asp?Ley=13728&Anchor=>

## INSTITUTIONS

<http://www.mvotma.gub.uy/>

<http://www.mtop.gub.uy/gxpsites/hgxpp001>

<http://www.anv.gub.uy/>

<http://www.bhu.net/>

## ACTEURS MAJEURS

<http://www.fucvam.org.uy/>

<http://www.fecovi.com.uy/>

## RESUME HISTORIQUE DES REFORMES POLITIQUES

<http://www.vadenuevo.com.uy/index.php/the-news/536-21vadenuevo07>

## FONCTIONNEMENT ET HISTORIQUE DE LA BANQUE HYPOTHECAIRE

[http://www.alide.org.pe/download/asambleaant/alide32/19-01\\_vv\\_ariel%20lausarot.htm](http://www.alide.org.pe/download/asambleaant/alide32/19-01_vv_ariel%20lausarot.htm)