



MÉMOIRE



TEXT HERE

TEXT HERE

Les coopératives d'habitation : Incontournable du développement social, économique et durable

Sommaire des recommandations

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada s'engage à investir dans un programme pour le développement de logements coopératifs.

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada crée un programme afin d'inciter les coopératives à se regrouper, à partager des services ou à se fusionner contribuant ainsi à contrer la démutualisation.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Canada s'engage à maintenir l'aide aux ménages à faible et moyen revenu dans les coopératives d'habitation après la fin des accords d'exploitation intervenus avec la SCHL afin que ces coopératives puissent continuer d'offrir des logements abordables et de qualité à ces ménages.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada et la SCHL puissent garantir les risques encourus par les institutions financières afin qu'elles continuent à prêter aux coopératives d'habitation concernées par la problématique des sols contaminés.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada mette en place un vaste programme de soutien financier pour la réhabilitation des sols contaminés.

Recommandation 6

Que le gouvernement fédéral confie à la CQCH, en tant qu'acteur de proximité, plus de responsabilités quant aux suivis des conventions et à la formation comme il l'a fait pour l'Agence canadienne des coopératives d'habitation.

Recommandation 7

Que la SCHL soutienne la formule de coopérative de propriétaires en donnant accès à ses membres à la garantie hypothécaire de la SCHL, et ce, en respect du volet de sa mission qui consiste à faciliter l'accès à la propriété.

Sommaire

Sommaire des recommandations	1
L'apport social et économique des coopératives d'habitation	3
Un pouvoir démocratique exercé par les membres.....	3
Un milieu de vie stimulant.....	4
Un milieu de vie permettant aux membres d'apprendre et de se perfectionner.....	4
Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser.....	4
Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité	5
Un milieu d'accueil pouvant faciliter l'intégration dans la communauté	5
Un milieu favorisant l'implication citoyenne	6
Des acteurs économiques importants et essentiels.....	6
Les coopératives d'habitation offrent des logements abordables et ainsi favorisent l'accès à la propriété.....	6
Les coopératives d'habitation sont un frein à la spéculation.....	6
Les coopératives d'habitation contribuent au développement local et à la revitalisation de quartiers urbains et de municipalités rurales	7
Un patrimoine collectif durable	8
Fin des conventions.....	8
Que le gouvernement du Canada crée un programme afin d'inciter les coopératives à se regrouper, à partager des services ou à se fusionner contribuant ainsi à contrer la démutualisation.	9
Aide au logement	9
Que le gouvernement du Canada s'engage à maintenir l'aide aux ménages à faible et moyen revenu dans les coopératives d'habitation après la fin des accords d'exploitation intervenus avec la SCHL afin que ces coopératives puissent continuer d'offrir des logements abordables et de qualité à ces ménages.	9
Sols contaminés.....	9
Renforcement du partenariat avec le réseau.....	11
Que le gouvernement fédéral confie à la CQCH, en tant qu'acteur de proximité, plus de responsabilités quant aux suivis des conventions et à la formation comme il l'a fait pour l'Agence canadienne des coopératives d'habitation.	12
Coopérative de propriétaires	12
Conclusion	13

Les coopératives d'habitation : Incontournables du développement social, économique et durable

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) existe depuis 1987. Elle est une coopérative issue d'un regroupement de cinq fédérations régionales de coopératives d'habitation présentes dans la majorité des régions du Québec et d'un bureau de la CQCH en Outaouais. Elle assume également le rôle de fédération auprès des coopératives d'habitation situées en régions non fédérées.

La CQCH est le leader, le promoteur et le porte-parole du Mouvement québécois des coopératives d'habitation. Elle valorise tout modèle coopératif en habitation, exempt de spéculation immobilière et foncière, et favorise le développement de l'entrepreneuriat social de ses membres.

Ses principaux mandats consistent à développer et à promouvoir la formule coopérative en habitation, à agir à titre de maître d'œuvre du Mouvement québécois des coopératives d'habitation et à offrir des services aux fédérations afin qu'elles fournissent aux membres de coopératives d'habitation l'information et les services requis pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et pour améliorer leurs conditions de logement.

L'apport social et économique des coopératives d'habitation

On retrouve environ 1 300 coopératives d'habitation au Québec, la plupart mises sur pied au cours des 40 dernières années. Ces entreprises collectives à caractère privé et issues de l'économie sociale possèdent et gèrent environ 30 000 logements. En tout, plus de 60 000 personnes ont choisi au Québec de se regrouper au sein de coopératives afin de répondre à leurs besoins en matière de logement.

Un pouvoir démocratique exercé par les membres

Les coopératives sont des organisations démocratiques dirigées par leurs membres. Ceux-ci participent activement à l'établissement des politiques et à la prise de décision. Les hommes et les femmes élus comme représentants des membres sont responsables devant ces derniers. Les membres ont des droits de vote égaux en vertu de la règle « un membre, un vote ».

Ce qui rend les coopératives d'habitation si différentes des autres modes de logement social et communautaire, c'est justement ce deuxième principe de la coopération, tel qu'inscrit dans la Déclaration sur l'identité coopérative, de l'Alliance coopérative internationale : le fonctionnement démocratique. Ce sont les membres des coopératives, à la base, qui choisissent ce qu'ils veulent faire de leur coopérative et comment ils entendent le faire. Ce sont eux qui déterminent les politiques et qui prennent les décisions essentielles.

Un milieu de vie stimulant

Selon l'évaluation des programmes effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2003, les coopératives « ...procurent (...) aux ménages à revenus faible et modeste des logements abordables, de taille et de qualité convenables, et la participation des résidents au fonctionnement de leur ensemble leur a permis de bénéficier d'avantages additionnels, comme une amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie »¹.

L'enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation, réalisée en 2012 par la CQCH, démontre que trois personnes habitant en coopérative sur quatre sont satisfaites tant de leur logement que de leur milieu de vie, et ce, non seulement en raison du coût du loyer, mais aussi en raison de la sécurité d'occupation que leur procurent les coopératives, du contrôle qu'elles détiennent sur leurs conditions de logement et de l'occasion offerte par cette formule de s'impliquer au sein de leur communauté².

En plus d'offrir un logement abordable, sécuritaire et de qualité dans un milieu d'entraide et de partage, les coopératives d'habitation contribuent pour leurs membres, entre autres, à l'acquisition de connaissances, à la mise en commun de compétences diversifiées, à l'intégration sociale et à la prise en charge de leur milieu de vie.

Un milieu de vie permettant aux membres d'apprendre et de se perfectionner

Les membres des coopératives d'habitation, en participant activement à l'exploitation de leur entreprise et à l'administration de leur propriété collective, sont impliqués directement dans la gestion financière, immobilière et la vie associative de cette dernière. Dans ce contexte, les membres peuvent, par leur participation lors des assemblées générales ou leur contribution au sein du conseil d'administration ou de divers comités, acquérir ou développer de nombreuses connaissances et de nouvelles compétences. Afin de les soutenir dans leurs rôles, les membres ont accès, auprès de leur fédération respective, à des programmes de formation sur tous les aspects de la gestion coopérative leur permettant d'acquérir ou de perfectionner les connaissances et compétences requises pour les aider à remplir adéquatement leurs mandats. De telles expériences en gestion et de telles formations leur permettent également de développer des compétences contribuant ainsi à valoriser la personne elle-même et à améliorer leurs perspectives d'emploi et leur bien-être économique.

Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser

L'habilitation se décrit comme « une stratégie qui vise à rehausser le pouvoir de décider et d'agir des membres d'une organisation dans le but de favoriser l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée, tout en respectant les valeurs qui guident son action. Cette stratégie vise à développer des mécanismes favorisant la qualité et la quantité de participation des membres aux décisions qui les concernent, leur implication et leur engagement dans l'orientation, la gouvernance et la prise en main des activités qui les concernent ».³ Ce processus de prise en charge s'inscrit dans la

¹ SCHL, 2003. Évaluation des programmes des coopératives d'habitation, Services de vérification et d'évaluation, p. iv.

² CQCH, 2013, Enquêtes sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation - 2012.

³ BOUCHARD, Marie J. et M. Gagnon, Décembre 1998, L'habilitation (empowerment) dans les organisations coopératives. Cinq cas de gestion de coopératives d'habitation, Chaire de coopération Guy-Bernier, p. 2.

philosophie d'action coopérative. Cette stratégie peut être vue comme un instrument d'actualisation du potentiel mobilisateur de la formule coopérative ou comme une application pratique du principe d'éducation coopérative.

Ainsi, par l'implication qu'elle demande à ses membres, la formule coopérative en habitation favorise la responsabilisation, d'une part, par la participation concrète des membres aux tâches de gestion et, d'autre part, par le processus de prise de décision.

Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité

Parmi toutes les tenures d'habitation, la formule coopérative est celle qui favorise le plus la diversité et la mixité sociale, économique, ethnique ou intergénérationnelle. Une telle mixité est fortement encouragée à l'échelle d'un immeuble, d'un arrondissement, d'un quartier ou d'une ville puisqu'elle constitue un critère de développement durable, un moyen d'éviter toute ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement ainsi qu'une façon d'assurer le maintien des personnes dans leur milieu⁴.

En plus de favoriser un plus grand épanouissement des personnes qui composent le groupe, cette mixité sociale fournit à l'entreprise coopérative en habitation une gamme élargie et diversifiée d'expériences, de compétences, d'habiletés, d'expertises et de façons d'aborder les choses. Ces facteurs contribuent ainsi à rendre la gestion des ensembles plus efficace et moins dépendante de l'État à moyen et à long terme.

Un milieu d'accueil pouvant faciliter l'intégration dans la communauté

Les divers avantages de la formule coopérative en habitation peuvent répondre à un grand besoin de sociabilité des membres, qu'ils soient des personnes seules, des aînés, des personnes fragilisées, des familles monoparentales, des ménages à faible revenu et de nouveaux arrivants, par les nombreuses occasions d'échanger avec leurs voisins, l'implication des membres dans le maintien et l'amélioration d'un bien communautaire, et la facilité des membres résidents à créer des liens suivis dans le cadre des activités de la coopérative et au sentiment d'appartenance à un groupe et à un projet collectif. Dans une enquête réalisée sur l'amélioration de la sécurité en 1996-1997 auprès de résidents de logements publics, communautaires et privés⁵, on observe une proportion plus importante de conversations et d'échanges de services entre voisins dans le logement communautaire que dans les logements publics et privés.

La stabilité résidentielle à long terme offerte par les coopératives d'habitation favorise également la création et le maintien d'un réseau social en dehors du travail ou de l'école et procure aux membres un sentiment de sécurité réduisant d'autant le stress et les problèmes de santé qui y sont associés.

⁴ Habiter Ville-Marie, 2009, Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire, Mémoire présenté dans le cadre de la Consultation publique sur le projet de développement sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie, Déposé le jeudi 21 mai 2009, p. 10.

⁵ BERNÈCHE et COLL, 1997, Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité, L'expérience des quartiers montréalais, préparé par la Société de développement de Montréal pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 130 pages + annexes.

Un milieu favorisant l'implication citoyenne

Les coopératives d'habitation partagent les caractéristiques et la capacité de développer un sentiment d'appartenance élevé qui se traduit souvent par un engagement et un état de mobilisation citoyen. Dans toutes les régions du Québec, de nombreux coopérateurs d'habitation mettent ainsi leur savoir-faire et leur talent au service à la fois de leur coopérative d'habitation que de leur communauté. La coopérative d'habitation est ainsi favorable à la sensibilisation et à l'apprentissage de l'action communautaire qui contribue grandement à l'exercice de la citoyenneté et au développement social du Québec.

Des acteurs économiques importants et essentiels

L'entreprise coopérative en habitation au Québec représente un chiffre d'affaires de 250 millions \$, des actifs de 1,5 milliard et approximativement 2 500 immeubles d'habitation. Elle induit ainsi des effets économiques mesurables importants sur la société. Bien évidemment, l'apport économique des coopératives d'habitation ne se limite pas seulement à ces chiffres.

En effet, par le biais de rabais aux membres et l'élimination de l'effet de la spéculation sur les prix des logements, les coopératives d'habitation permettent, en plus d'offrir un logement abordable à une clientèle fragilisée, de réaliser des économies non-négligeables sur les programmes d'aide aux logements sociaux.

Les coopératives d'habitation offrent des logements abordables et ainsi favorisent l'accès à la propriété

Contrairement aux locataires privés qui augmentent leur profitabilité par une hausse des loyers, les entreprises coopératives en habitation, ayant pour mission d'offrir du logement abordable et de qualité, sont autogérées et sans but lucratif. Les augmentations de loyers coopératifs correspondent ainsi aux véritables coûts d'exploitation incluant la contribution aux réserves pour assurer la pérennité et non à des marges bénéficiaires.

Les coopératives d'habitation étant en mesure d'offrir des loyers inférieurs à la valeur du marché, elles peuvent grandement favoriser l'accès à la propriété. En effet, habiter une coopérative d'habitation pendant quelques années peut se révéler une option de choix pour amasser un certain capital en vue d'acheter une première maison et contrer l'endettement des jeunes familles.

Les coopératives d'habitation sont un frein à la spéculation

Les coopératives d'habitation contribuent au développement d'un patrimoine collectif durable et viable pour l'ensemble de la population québécoise. Elles peuvent donc, par leur vocation à but non lucratif, constituer un instrument durable qui permet d'assurer le maintien d'une offre de logements à l'abri de la spéculation.

De plus, la Loi sur les coopératives assure la pérennité des actifs et le maintien de leur vocation par diverses règles qui interdisent notamment leur disposition à rabais ou le partage des actifs entre les membres.

Les coopératives d'habitation contribuent au développement local et à la revitalisation de quartiers urbains et de municipalités rurales

Les coopératives d'habitation sont souvent utilisées comme fer de lance pour revitaliser certains quartiers centraux des villes⁶.

« Ces milliers de ménages qui ont choisi de vivre dans une coopérative d'habitation sont fortement enracinés dans leurs communautés. Dotée d'une vingtaine de logements en moyenne, chaque coopérative peut représenter un véritable moteur de revitalisation du quartier qu'elle a investi. Depuis plus de trois décennies, des centaines d'immeubles vétustes ou barricadés, des terrains vacants, des usines abandonnées ont pu être mis en valeur et intégrés à des projets domiciliaires de type coopératif. Il s'agit d'une véritable prise en charge du milieu qui sert de ferment, voire de modèle de développement à des initiatives locales de reconstitution du tissu urbain.

Règle générale, dans les îlots résidentiels où se sont implantés des projets coopératifs, on a pu constater une amélioration significative de la qualité de l'habitat des résidents comme des riverains des coopératives d'habitation.

En offrant une alternative au marché locatif privé, le mouvement coopératif en habitation améliore constamment le parc immobilier actuel et prodigue des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier. »⁷

Les coopératives d'habitation répondent de même aux préoccupations des municipalités rurales dont l'offre de logements est souvent insuffisante pour les travailleurs et les aînés en perte d'autonomie, obligeant souvent ceux-ci à se délocaliser.⁸ Les coopératives comblent ainsi les besoins du milieu en permettant aux personnes concernées de demeurer plus longtemps dans leur communauté.

La construction de coopératives d'habitation et la rétention de la population dans les quartiers centraux ou les municipalités rurales stimulent l'économie locale de plusieurs façons. En effet, l'investissement dans le développement de logements crée des emplois dans le secteur de la construction et suscite l'achat de biens et de services auprès de divers fournisseurs locaux. Les résidents des logements soutiennent, pour leur part, la vitalité commerciale d'une municipalité ou d'un quartier par la consommation de services locaux⁹.

⁶ Cap-habitat communautaire de l'ARUC en économie sociale, 2008, *Se loger autrement au Québec, Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, p. 167.

⁷ Fédération des coopératives d'habitation du Montréal métropolitain (FECHIMM), Novembre 2006, *Bilan de l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements à Montréal 2003-2006, mémoire présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif*, p. 5-6.

⁸ Cap-habitat communautaire de l'ARUC en économie sociale, 2008, op. cit., p. 167.

⁹ *Idem*, p. 10.

La construction de coopératives d'habitation contribue également à accroître la valeur foncière du parc de logements des municipalités qui les accueillent sur leur territoire ainsi que leurs revenus fonciers. Ce sont des avantages importants pour la société¹⁰.

Un patrimoine collectif durable

Les logements coopératifs représentent un bien durable affecté au mieux-être de la collectivité. Ils sont en ligne avec la philosophie même du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs¹¹. Nous pensons ainsi aux futures générations qui voudront habiter en coopérative et nous le faisons dans une perspective de responsabilisation des coopératives d'habitation existantes et de celles en développement.

Les retombées positives des coopératives d'habitation pour le Canada sont indéniables. Pourtant, depuis le début des années 1990, le gouvernement du Canada a mis la hache dans les programmes fédéraux de développement de coopératives d'habitation. **La CQCH souhaite donc que le gouvernement fédéral se réengage et soit un acteur important dans le développement de logements coopératifs au Canada. Pour se faire, la CQCH recommande :**

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada s'engage à investir dans un programme pour le développement de logements coopératifs.

Fin des conventions

La très grande majorité des coopératives d'habitation du Québec a conclu des conventions d'exploitation avec une agence gouvernementale, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ). La fin des conventions pourrait entraîner la perte de certains bénéfices directs, tels que des subventions, de l'aide à la personne, des services sans frais, dont l'inspection des bâtiments et l'analyse de la situation financière, etc. La fin des conventions aura ainsi des retombées importantes sur les plans associatif, financier et immobilier des coopératives d'habitation.

La fin des conventions est déjà engagée depuis une quinzaine d'années et, d'ici 2020, près de 16 000 logements coopératifs verront leur convention d'exploitation arriver à terme. Il s'agit d'un peu plus de la moitié du parc actuel de logements coopératifs québécois!

La capacité des coopératives d'habitation à remplir leurs obligations, soit d'offrir des logements en bon état à leurs membres et de loger des ménages à faible revenu, dépend de plusieurs facteurs, notamment de la conception des programmes, bien sûr, mais également de la composition socioéconomique du sociétariat, de l'abordabilité des loyers, de l'endettement du

¹⁰ Conversité, Mars 2011. Guide d'habitation sociale et communautaire, p. 10.

¹¹ *Idem*, p. 10.

projet et de l'état des réserves. Mais elle dépend également de facteurs plus subjectifs, tels que la compétence des gestionnaires et leur capacité d'agir dès maintenant.¹²

Afin que les coopératives d'habitation du Québec soient en mesure de mieux faire face aux défis de la fin des conventions, la CQCH est persuadée qu'il faut inciter les petites coopératives d'habitation à se regrouper ou à partager des ressources pour répondre à leurs besoins. Il faut savoir que les coopératives d'habitation du Québec comptent en moyenne 22 logements par coopérative alors que c'est plutôt 63 pour le reste du Canada.¹³ Pour les grands ensembles coopératifs, les risques de démutualisation sont bien moindres.¹⁴

Recommandation 2

Que le gouvernement du Canada crée un programme afin d'inciter les coopératives à se regrouper, à partager des services ou à se fusionner contribuant ainsi à contrer la démutualisation.

Aide au logement

Sous le gouvernement conservateur, il semblait clair que le gouvernement fédéral mettrait fin à toute forme d'aide à la personne une fois la convention échu.¹⁵ Toutefois, l'élection du gouvernement libéral en octobre 2015 a redonné espoir aux membres des coopératives d'habitation, en particulier les bénéficiaires de l'Aide assujettie au contrôle des revenus (AACR). Le budget 2016-2017 et l'annonce de 30 millions de dollars pour prolonger les subventions d'AACR jusqu'en mars 2018 confirment la volonté du gouvernement de renouveler ces subventions pour une période transitoire.¹⁶ La CQCH espère maintenant que cette mesure temporaire devienne permanente.

Recommandation 3

Que le gouvernement du Canada s'engage à maintenir l'aide aux ménages à faible et moyen revenu dans les coopératives d'habitation après la fin des accords d'exploitation intervenus avec la SCHL afin que ces coopératives puissent continuer d'offrir des logements abordables et de qualité à ces ménages.

Sols contaminés

Parallèlement à la fin des conventions, une problématique environnementale menace le parc immobilier coopératif québécois. Il s'agit du resserrement des normes environnementales quant à la contamination des sols. En effet, les coopératives d'habitation pourraient voir chuter la valeur de leur terrain en fonction du niveau de contamination de ce dernier et se voir imposer une caractérisation ou une réhabilitation de la part de l'institution financière prêteuse ou du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et la Lutte contre les changements

¹² CQCH, 2013, Les coopératives d'habitation du Québec et la fin des conventions, pp. 5-6.

¹³ MDEIE, 2005, Les coopératives d'habitation du Québec, p. 12.

¹⁴ CQCH, 2014, Facteurs de risque de démutualisation – Analyse du parc coopératif québécois en habitation.

¹⁵ CQCH, 2015, Fin des conventions, Une nouvelle étape.

¹⁶ Gouvernement du Canada, Mars 2016, Assurer la croissance de la classe moyenne, Budget 2016-2017, p.112.

climatiques du Québec (MDDELCC). De plus en plus, les institutions financières exigent des études de caractérisation des sols lors de la vente ou du refinancement hypothécaire en plus de modifier les structures des prêts hypothécaires en fonction du niveau de contamination du terrain concerné. Dans plusieurs cas, les coopératives d'habitation seraient face à une impossibilité complète de financement. On comprend que ce passif environnemental pourrait devenir très problématique pour certaines coopératives d'habitation existantes en plus de limiter le potentiel de développement de nouvelles coopératives d'habitation.

Une étude récente de la CQCH a démontré que la contamination des terrains des coopératives d'habitation au Québec constitue un problème important, particulièrement sur l'île de Montréal. En effet, selon cette étude, 6,2 % des terrains de coopératives d'habitation de l'île de Montréal présentent un risque potentiel de contamination élevé et 21,7 %, un risque potentiel de contamination modéré ce qui représente au total 378 terrains. Les arrondissements centraux sont les plus touchés par le phénomène.¹⁷

Pourcentage de terrains de coopératives d'habitation en fonction du niveau de risque de contamination

	Aucun enjeu ou risque potentiel faible	Risque potentiel modéré ou élevé
Le Plateau-Mont-Royal	74,1 %	25,5 %
Le Sud-Ouest	35,8 %	64,2 %
Mercier – Hochelaga-Maisonneuve	70,4 %	29,6 %
Rosemont – La Petite-Patrie	84,7 %	15,3 %
Verdun	49 %	51 %
Ville-Marie	76 %	24 %
Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	69,7 %	30,4 %
Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	82,4 %	17,6 %

Il apparaît clair que la problématique se situe davantage dans les arrondissements Le Sud-Ouest (64,2 %), Verdun (51 %) et, dans une moindre mesure, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (29,6 %), Villeray –Saint-Michel–Parc-Extension (30,4 %) et Le Plateau-Mont-Royal (25,5 %).

Du côté de l'agglomération de Québec, la problématique semble beaucoup moins prononcée que sur l'île de Montréal mais elle est tout de même présente. Seulement 3,6 % des terrains de coopératives d'habitation ont un risque potentiel de contamination élevé et 1,1 %, un risque modéré. La grande majorité des terrains de coopératives d'habitation présentent un risque potentiel de contamination faible ou encore aucun enjeu n'est identifié sur la base des données examinées.

¹⁷ CQCH, 2016, Étude sur les enjeux relatifs à la contamination des sols des terrains des coopératives d'habitation, Une analyse de risque.

La problématique des sols contaminés peut également être un frein au développement de nouvelles coopératives d'habitation. On sait qu'il y a peu de terrains vacants dans les grands centres urbains. Les terrains disponibles présentent, souvent, de hauts risques de contamination. Dans une vision de développement durable, les gouvernements doivent s'assurer que ces terrains puissent être disponibles à la construction de logements à des coûts abordables. C'est une question d'environnement, de vitalité des centres-villes et d'accessibilité au logement.

Autant pour Montréal que pour Québec, plusieurs coopératives d'habitation, qui présentent un risque potentiel de contamination de leur terrain élevé ou modéré, en seront à l'étape de la fin de leur convention d'ici quelques années. Cela signifie qu'elles pourraient connaître des problèmes de refinancement lors de la recherche d'un partenaire financier, le cas échéant. Ces coopératives d'habitation devront avoir des outils en main afin de faire face à ces problèmes. L'assurance hypothécaire de la SCHL pourrait aider les coopératives d'habitation concernées dans leur démarche auprès des institutions financières. En effet, la SCHL pourrait garantir les risques encourus par les institutions financières afin qu'elles continuent à prêter à ces coopératives d'habitation.

Recommandation 4

Que le gouvernement du Canada et la SCHL puissent garantir les risques encourus par les institutions financières afin qu'elles continuent à prêter aux coopératives d'habitation concernées par la problématique des sols contaminés.

Recommandation 5

Que le gouvernement du Canada mette en place un vaste programme de soutien financier pour la réhabilitation des sols contaminés.

Renforcement du partenariat avec le réseau

Au courant des années 1990, la Fédération l'habitation coopérative du Canada proposait à la SCHL de créer un organisme indépendant qui pourrait assumer une bonne partie des responsabilités liées à l'administration des programmes fédéraux de coopératives d'habitation. Cette proposition a donné naissance à l'Agence canadienne des coopératives d'habitation. Elle administre présentement les programmes fédéraux de coopératives d'habitation de 4 provinces canadiennes.¹⁸

Dans le cadre d'une gouvernance de proximité et d'une approche adaptée aux besoins des coopératives d'habitation, la CQCH est en mesure de prendre plus de responsabilités dans l'administration du parc fédéral de coopérative d'habitation au Québec. La CQCH pourrait s'occuper, entre autres, de :

¹⁸ Agence des coopératives d'habitation, <http://agence-public.coop/qui-sommes-nous/>.

- la diffusion d'information auprès des coopératives d'habitation ainsi qu'au public en général, en plus d'une offre de formation adaptée;
- la conformité et les suivis entourant les conventions d'exploitation en vigueur;
- l'évaluation des risques au sein des coopératives du parc québécois et la production de rapports réguliers.

Recommandation 6

Que le gouvernement fédéral confie à la CQCH, en tant qu'acteur de proximité, plus de responsabilités quant aux suivis des conventions et à la formation comme il l'a fait pour l'Agence canadienne des coopératives d'habitation.

Coopérative de propriétaires

La CQCH travaille depuis plusieurs années sur un nouveau modèle d'habitation coopérative : la coopérative de propriétaires. Ce modèle novateur permet d'offrir un logement à ses membres en plus de leur permettre d'accumuler de l'équité sur un investissement. La clientèle cible de ce modèle est constituée des ménages qui désirent acquérir une première propriété. Selon le calcul effectué, on estime que le modèle pourrait présenter un produit coûtant moins de 25 % en bas du marché.

De façon à empêcher la démutualisation des coopératives et à contrôler la spéculation foncière, la coopérative de propriétaires vend au nouveau membre un droit d'usufruit, droit immobilier reconnu par le Code civil du Québec, plutôt qu'un titre de propriété. Or, selon les paramètres actuels de la SCHL, il n'est pas clair que l'acquéreur puisse recourir à l'assurance hypothécaire pour un tel produit.

Afin de permettre l'accès à la propriété à la plus large clientèle possible, il est primordial que l'assurance hypothécaire de la SCHL soit disponible pour les membres de cette nouvelle formule.

Recommandation 7

Que la SCHL soutienne la formule de coopérative de propriétaires en donnant accès à ses membres à la garantie hypothécaire de la SCHL, et ce, en respect du volet de sa mission qui consiste à faciliter l'accès à la propriété.

Conclusion

La CQCH est persuadée que les coopératives d'habitation doivent être un élément central d'une nouvelle politique nationale de l'habitation au Canada. Ce modèle d'habitation unique privilégie la mixité et la diversité sociale et stimule le développement de ses membres. C'est toute l'économie canadienne qui bénéficie de l'apport des coopératives d'habitation.

Nous tenons également à saluer l'initiative du gouvernement du Canada au sujet de la consultation nationale «Parlons logement». L'habitation est la pierre angulaire du développement social au Canada. C'est un facteur incontournable pour briser le cercle de la pauvreté et de l'isolement et la clé de l'épanouissement des Canadiennes et Canadiens. La CQCH tient à réitérer sa collaboration pour la réalisation des objectifs du gouvernement canadien en matière d'habitation.