

RAPPORT

**ENQUÊTE SUR LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE
DES RÉSIDANTS DE COOPÉRATIVES D'HABITATION - 2002**

PAR LA

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION
(CQCH)



MAI 2003

Table des matières

Table des matières.....	2
Remerciements.....	3
1. Introduction	4
1.1 Les objectifs et le contexte du projet de recherche.....	4
1.2 Les outils et la méthodologie du projet de recherche.....	4
1.3 L'échantillonnage de la recherche.....	4
1.4 La structure du rapport.....	5
2. Les répondants de l'enquête.....	5
2.1 Le sexe et l'âge des répondants.....	5
2.2 Lieu de résidence des répondants.....	6
2.3 Répartition des répondants en fonction du programme de financement utilisé par la coop. ...	6
2.4 Langue et lieu d'origine.....	7
2.5 Occupation et type de travail.....	9
2.6 Scolarité.....	10
2.7 Autres informations.....	11
2.8 Conclusions sur les répondants.....	11
3. Les ménages résidants dans une coopérative d'habitation.....	11
3.1 La taille des ménages.....	11
3.2 La typologie des ménages.....	12
3.3 Provenance du revenu des ménages.....	14
3.4 Niveau de revenu.....	15
3.5 Achat de biens et services.....	19
3.6 Conclusion sur les ménages.....	20
4. Caractéristiques des immeubles et des logements appartenant aux coops d'habitation	20
4.1 Type d'immeuble habité.....	20
4.2 Nombre de pièces et de chambres à coucher.....	21
4.3 Nombre d'années depuis que le logement est habité par le répondant.....	22
4.4 Le loyer.....	23
4.5 Disponibilité d'une subvention au loyer.....	25
4.6 Le taux d'effort.....	27
4.7 L'occupation de l'espace.....	28
4.8 L'état du logement.....	29
4.9 Conclusion sur les immeubles et les logements coopératifs.....	30
5. Les répondants et leur coopérative	30
5.1 Adhésion à la coopérative.....	30
5.2 Les motivations à résider dans une coopérative.....	32
5.3 Participation.....	33
5.4 Niveau de satisfaction face à la coopérative.....	35
5.5 Conclusion sur les rapport entre les répondants et leur coopérative.....	38
6. Conclusion	39
7. Liste des tableaux.....	40
8. Liste des graphiques.....	41
9. Bibliographie	42
Annexe 1	43

Remerciements

La réalisation du projet de recherche sur le profil des résidents de coopératives d'habitation – 2002 par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a été rendue possible grâce, notamment, au soutien financier du Conseil de la coopération du Québec (CCQ), dans le cadre du Programme d'aide aux fédérations et aux confédérations et de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Nous tenons également à remercier monsieur André Poulin de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour ses précieux conseils fournis pour l'élaboration du projet. Rappelons que André Poulin fut l'auteur d'une étude analogue il y a 6 ans, *Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996*.

Soulignons enfin la collaboration de monsieur Gaétan Daigle du département de statistique de l'Université Laval, lequel a collaboré à l'élaboration de la méthodologie quantitative utilisée dans le cadre de cette étude, ainsi qu'au traitement statistique des données recueillies lors de l'enquête.

1. *Introduction*

1.1 Les objectifs et le contexte du projet de recherche

En tant que porte-parole du mouvement coopératif en habitation, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a la responsabilité de connaître le profil des ménages qui occupent les quelques 23 000 logements coopératifs au Québec. Cette connaissance permet non seulement à la CQCH et aux fédérations de mieux défendre les intérêts des coopératives et des coopérateurs, mais elle permet de plus aux différents intervenants du réseau, du milieu de l'habitation communautaire et aux organismes gouvernementaux responsables de l'habitation de mieux orienter leurs actions, tant en ce qui a trait à la gestion et à la consolidation du parc existant, que dans le cadre du développement de nouveaux projets coopératifs.

En comparant les informations recueillies, soit, dans le temps, avec les résultats obtenus lors d'enquêtes antérieures, soit par rapport aux ménages québécois dans leur ensemble, soit, enfin, en recoupant entre elles certaines informations, nous entendons ajouter du relief aux résultats de l'enquête et, par le fait même, être mieux en mesure de fournir une base de réflexion permettant d'identifier les tendances et les enjeux potentiels pour le mouvement coopératif en habitation, pour les années à venir.

1.2 Les outils et la méthodologie du projet de recherche

La recherche repose principalement sur les résultats d'une enquête menée en mai 2002 auprès de 2 962 résidents de coopératives. Cette enquête a été réalisée au moyen d'un questionnaire comportant 36 questions sur les caractéristiques des résidents et des ménages coopératifs (ex. : âge, sexe, occupation, revenu, etc.), sur les logements qu'ils habitent (ex. : type d'immeuble, nombre de pièces, besoins de réparations, etc.) et sur leurs coopératives, avec lesquelles ils entretiennent des rapports au cœur de leur quotidien (ex. : participation, satisfaction, etc.).

À des fins comparatives, la majorité des questions contenues dans le questionnaire sont identiques ou analogues à plusieurs des questions posées dans le questionnaire ayant servi à l'étude sur les résidents des coopératives d'habitation au Québec réalisée en 1996.

Le questionnaire utilisé et une description détaillée de la méthodologie de l'enquête sont fournis en annexe.

1.3 L'échantillonnage de la recherche

La recherche porte sur l'ensemble des logements détenus par les coopératives d'habitation au Québec, quelles que soient la région, les programmes de financement et leur appartenance ou non à un regroupement sectoriel (fédération ou CQCH). On comptait en mai dernier près de 23 000 logements coopératifs au Québec. En tout, la banque de logements à partir de laquelle l'échantillonnage fut établi comportait quelques 20 726 adresses de logements coopératifs. Sur les 2 962 questionnaires envoyés à des résidents de coopératives choisies au hasard parmi cette banque, selon la méthode d'échantillonnage aléatoire simple, 1 337 nous ont été retournés avant le 31 août 2003.

Un certain nombre d'entre eux ayant toutefois été écarté, soit parce qu'incomplets ou parce que des altérations au document empêchaient d'identifier la provenance et les caractéristiques de la coopérative, le nombre total de questionnaires qui ont servi à l'étude se chiffrent à 1 296, soit un taux de réponse de l'ordre de 43%.

1.4 La structure du rapport

Le rapport est divisé en quatre sections principales :

- Les répondants à l'enquête;
- Les ménages résidant dans une coopérative d'habitation;
- Les caractéristiques des immeubles et des logements appartenant aux coopératives d'habitation;
- Les répondants et leur coopérative.

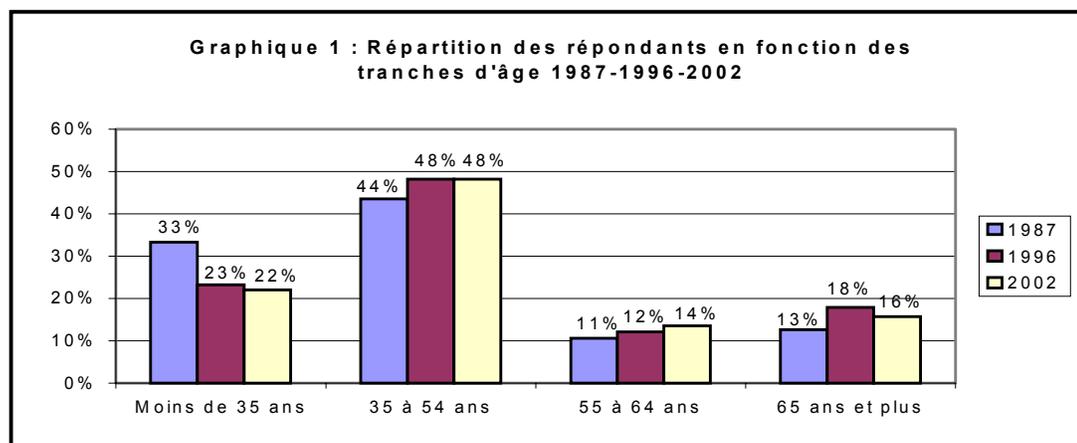
2. Les répondants à l'enquête

Cette partie du rapport a pour objectif de dresser un portrait quantifié sur les caractéristiques des répondants au sondage résidant dans les coopératives d'habitation au Québec en 2002.

Le questionnaire devait être complété par la personne qui est le principal soutien financier du ménage. S'il y avait plusieurs personnes qui assumaient le soutien financier du ménage, la personne la plus âgée devait compléter le questionnaire.

2.1 Le sexe et l'âge des répondants

Près des 2/3 (65,5%) des répondants sont des femmes, alors que les hommes ne représentent que 34,5% des répondants. Ce résultat est pratiquement identique à celui obtenu en 1996, où les répondants étaient des femmes dans une proportion de 64%¹. Notons qu'au sein de la population en général au Québec, les hommes représentent 48,8% et les femmes 51,2%.² L'âge moyen des répondants au 1^{er} mai 2002 était de 50 ans, comparativement à 47 ans en 1996³. Le plus jeune des répondants avait 18 ans et le plus âgé 92 ans. Cette hausse de l'âge moyen se révèle cependant moins importante que celle observée entre 1987 et 1996.



¹ Les résidents de coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 6.

² Recensement 2001, Statistique Canada, Population selon le sexe, Canada, provinces et territoires.

³ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 6.

2.2 Lieu de résidence des répondants

Les questionnaires qui nous ont été retournés proviennent de l'ensemble des régions du Québec. Cependant, l'échantillon réduit pour certaines régions atténue la fiabilité des résultats obtenus pour ces régions.

Région	Nombre	%
Bas-St-Laurent	16	1,2%
Saguenay-Lac-St-Jean	46	3,5%
Québec	228	17,6%
Mauricie-Centre-du-Québec	51	3,9%
Estrie	59	4,6%
Montréal	584	45,1%
Outaouais	47	3,6%
Abitibi-Témiscamingue	24	1,9%
Côte-Nord	5	0,4%
Gaspésie-Îles-de-la-Madelaine	1	0,1%
Chaudière-Appalaches	45	3,5%
Laval	10	0,8%
Lanaudière	27	2,1%
Laurentides	7	0,5%
Montréal	146	11,3%
Total	1296	100,1

2.3 Répartition des répondants en fonction du programme de financement utilisé par la coopérative

La très grande majorité des coopératives d'habitation mises sur pied au Québec au cours des 30 dernières années ont bénéficié d'une aide de l'état, par le biais de programmes gouvernementaux, soit fédéral, soit provincial et même, de façon plus marginale, des villes.

Les différents programmes utilisés au fil des ans diffèrent grandement dans leurs mécanismes et dans leurs paramètres, ce qui, évidemment, différencie les coopératives, tant dans leur gestion que dans leur membership.

Le tableau 2 ci-dessous énumère les principaux programmes de financement utilisés par les coopératives et répartit leur proportion relative dans l'échantillon ayant servi à l'enquête.

À noter que près de 4% des répondants habitaient une coopérative à programmes mixtes, c'est-à-dire qu'elles comportent plusieurs projets financés par différents programmes.

Programme	Organisme/Période	Nombre	%
Article 61 (Loi nationale sur l'habitation)	SCHL (1974-79)	19	1,7%
Article 95 (Loi nationale sur l'habitation)	SCHL (1979-85)	513	46,5%
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI)	SCHL (1986-91)	221	20,0%
Programme intégré québécois (PIQ) – Logipop-loginov	SHQ (1984-86)	32	2,9%
Programme sans but lucratif-privé (PSBL-P)	SHQ (1986-94)	65	5,9%
Programme achat/rénovation des coopératives et OSBL (PARCO)	SHQ (1995-96)	40	3,6%
AccèsLogis	SHQ (1997-02)	119	10,8%
Mixte		41	3,7%
Autre ou hors programme		54	4,9%
Total		1 104	100%

2.4 Langue et lieu d'origine

Langue

Plus de 9 répondants sur 10 utilisent le français comme langue principale à la maison. L'anglais est utilisé par plus de 4% des répondants. Les autres langues parlées à la maison représentent moins de 3%. Notons que 3% des répondants utilisent couramment le français et une autre langue à la maison.

Langue parlée	Nombre	%
Français	1161	90,07%
Anglais	54	4,19%
Espagnol	19	1,47%
Autres	15	1,16%
Français et autre langue	40	3,10%
Total	1 289	100%

Le pourcentage de ménages francophones est sensiblement plus élevé dans les coopératives d'habitation (90%) que dans la population québécoise en générale (83%).⁴

L'utilisation d'une langue autre que le français à la maison est principalement concentrée dans les régions de Montréal (18%), de l'Outaouais (15%) et de l'Estrie (8%). Dans toutes les autres régions, le pourcentage d'utilisation du français dépasse 95%. En ce qui a trait à la région de Montréal, les résultats obtenus en 2002 montrent une augmentation de l'ordre de 4% (78% en 1996 par rapport aux 82% de la présente enquête) des répondants qui déclarent utiliser le français comme langue principale la maison.

En comparaison avec le reste de la population, toujours pour la région de Montréal, on constate une importance relative plus grande du français comme langue utilisée à la maison au sein des coopératives d'habitation. Ainsi, le français est utilisé comme langue principale à la maison pour la population en générale dans seulement 56% des foyers dans la région de Montréal, comparativement aux 82% des répondants de l'enquête résidant dans la même région.⁵

⁴ Recensement Statistique Canada 2001, composition linguistique.

⁵ *Ibidem.*

Lieu de naissance et origine ethnique

Les répondants sont très majoritairement (89%) nés au Canada. Parmi ceux qui sont nés à l'extérieur du Canada, 95% sont soit citoyens canadiens ou immigrants reçus. Par ailleurs, comme en 1996, la très grande majorité (87%) des répondants nés hors du Canada est concentrée dans la région de Montréal, où ils représentent 21% des répondants.

Dans l'ensemble, la représentation des répondants nés hors du Canada est demeurée sensiblement la même depuis 1996 pour les principaux programmes de financement de coopératives d'habitation. Ainsi, tant en 1996 qu'en 2002, cette clientèle représente 9% des répondants habitant une coopérative de l'article 95 et 13% pour les répondants du programme PHI. La proportion de répondants nés hors du Canada s'est également maintenue dans le programme PSBL-P (près de 27% en 1996 contre près de 24% en 2002).

Notons une présence relativement importante de répondants nés ailleurs qu'au Canada dans les deux plus récents programmes de financement du gouvernement québécois, soit PARCO (20%) et AccèsLogis (14%).

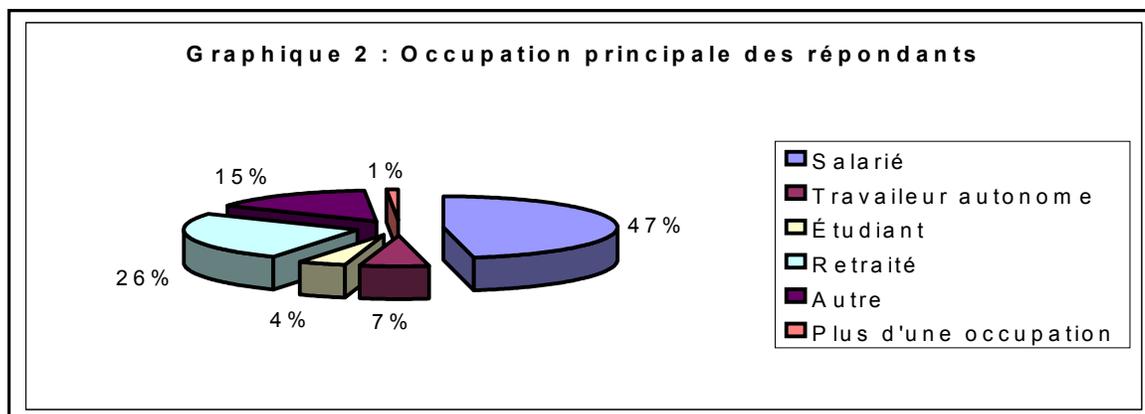
Plus de 10% des répondants étaient d'une origine ethnique autre que canadienne. L'enquête de 2002 confirme en partie les résultats obtenus en 1996⁶, en ce qui a trait aux principales régions d'origine des répondants nés hors du Canada, soit l'Europe (30% en 1996 et 32% en 2002), Haïti (17,5% en 1996 contre 13% en 2002) et l'Amérique Latine (21% en 1996 et 12% en 2002). Ces trois régions comptent pour plus de la moitié des répondants nés hors du Canada.

Origines ethniques regroupées	Nombre	%
Européenne	47	31,97%
Haïtienne	19	12,93%
Hispano-américaine	17	11,56%
Africaine	12	8,16%
Asiatique	9	6,12%
Afrique du Nord	4	2,72%
Russe	3	2,04%
Américaine	1	0,68%
Autre	35	23,81%
Total	147	100%

⁶ Les résidents de coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 8.

2.5 Occupation et type de travail

Près de la moitié (47%) des répondants sont des salariés et plus du quart (26%) sont des retraités. On compte 7% de travailleurs autonomes et 15% des répondants ont indiqué une occupation autre.



L'analyse des réponses fournies par les répondants ayant indiqué une occupation « Autre » montre qu'il s'agit de personnes sans emploi dans plus de 90% des cas.

On note un accroissement des répondants salariés et travailleurs autonomes par rapport au sondage de 1996⁷ (54% en 2002 contre 45% en 1996). La proportion des étudiants à temps complet est demeurée la même à 4%.

Le tableau ci-dessous fait ressortir dans l'ensemble un pourcentage relativement élevé de salariés, de travailleurs autonomes et de retraités au sein des coopératives financées par les programmes fédéraux (Art. 61 : 58%; art. 95 : 49% et PHI 46%) et au sein des coopératives financées par plus d'un programme (55%).

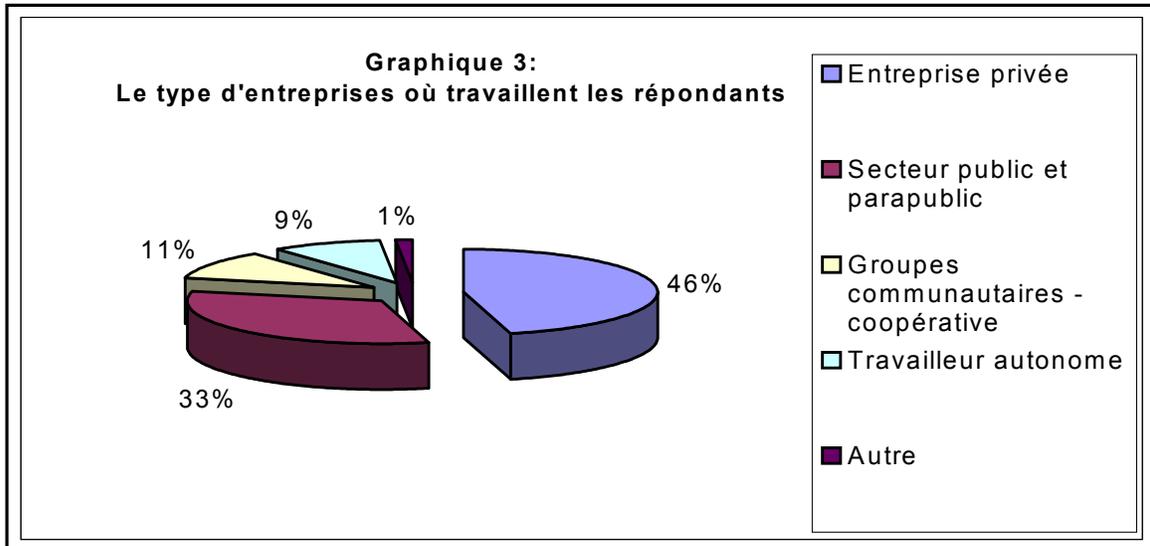
À l'inverse, les deux principaux programmes québécois plus récents (PSBL-P et AccèsLogis) desservent quant à eux une clientèle plus dépendante financièrement des transferts gouvernementaux.

**Tableau 5 :
Principale occupation des répondants en fonction des programmes de financement**

Programme	Salarié	Travailleurs autonomes	Étudiant	Retraité	Autre
Art. 61	58%	5%	0%	11%	26%
Art. 95	49%	7%	4%	27%	13%
PHI	46%	5%	5%	30%	14%
PIQ – Logipop-loginov	45%	16%	0%	29%	10%
PSBLP	31%	13%	3%	13%	40%
PARCO	46%	8%	10%	18%	18%
AccèsLogis	32%	3%	5%	33%	27%
Mixte	55%	8%	10%	13%	14%
Autres et hors programmes	52%	9%	6%	18%	15%

⁷ Les résidents de coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 8 et ss.

Parmi les salariés, 46% sont employés par une entreprise privée alors que près du tiers sont salariés du secteur public ou parapublic. Enfin, 11% œuvrent dans les secteurs coopératifs ou communautaires. Ces résultats sont à toutes fins pratiques identiques à ceux obtenus lors du sondage de 1996⁸.

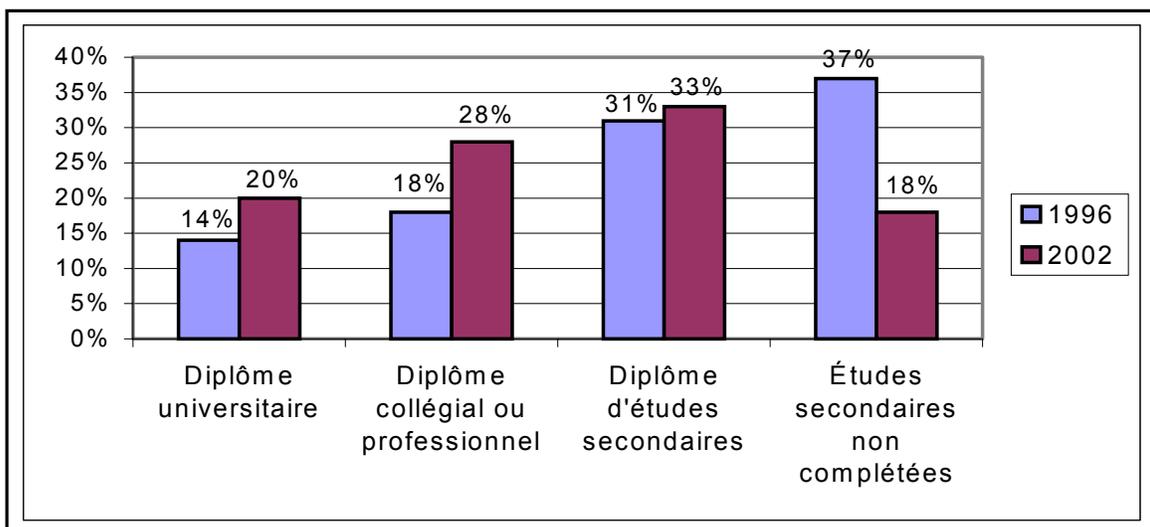


Plus de 87% des salariés occupent un emploi à plein temps, soit plus de 25 heures par semaine.

2.6 Scolarité

Le niveau de scolarité des répondants est très varié, plus de 80% d'entre eux ayant obtenu au moins un diplôme d'étude secondaire et 20% un diplôme universitaire.

On remarque une augmentation générale du niveau de scolarité chez les répondants à l'enquête, par rapport à 1996. Cette augmentation a pour conséquence une diminution de l'ordre de 50% des répondants ne détenant pas au moins un diplôme d'études secondaires.



⁸ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 9.

2.7 Autres informations

Sur le plan de l'épargne, mentionnons que 63% des répondants détiennent un compte dans une caisse populaire, alors que 44% en détiennent un dans une banque et moins de 1% dans un autre type d'institution financière.

Enfin 58% des répondants ont lu la revue *L'Écho-hop! d'habitation* au cours de la dernière année, alors que 5% des répondants ont visité le site Internet du mouvement (Le Toit virtuel) au cours de la même période. Précisons que seulement 1% des répondants l'ont visité à plus de 3 reprises.

2.8 Conclusions sur les répondants

De manière générale, les grandes tendances observées en 1996 en ce qui a trait à la présence plus nombreuse des femmes au sein des coopératives, au vieillissement des répondants, à la prédominance du français et à l'accroissement du niveau de scolarité des répondants se sont maintenus au cours des six dernières années.

On constate cependant une diminution des sans emploi depuis 1996 chez les principaux soutiens financiers des ménages coopératifs. Reste à voir, dans les prochaines sections du présent rapport, quel impact cette dernière évolution de la clientèle aura sur le fonctionnement des coopératives et sur les ménages qui y habitent.

3. *Les ménages résidents dans une coopérative d'habitation*

Nous définissons le terme « ménage » comme étant l'ensemble des occupants d'un même logement. Les différents types de ménages utilisés dans le cadre de cette enquête sont :

- Les personnes habitant seules;
- Les couples (mariés ou vivant en union de fait) sans enfant;
- Les couples (mariés ou vivant en union de fait) avec enfant;
- Les familles monoparentales ayant à leur tête une femme;
- Les familles monoparentales ayant à leur tête un homme;
- Deux personnes ou plus sans lien de parenté;
- Deux personnes ou plus avec un lien de parenté⁹;
- Autres.

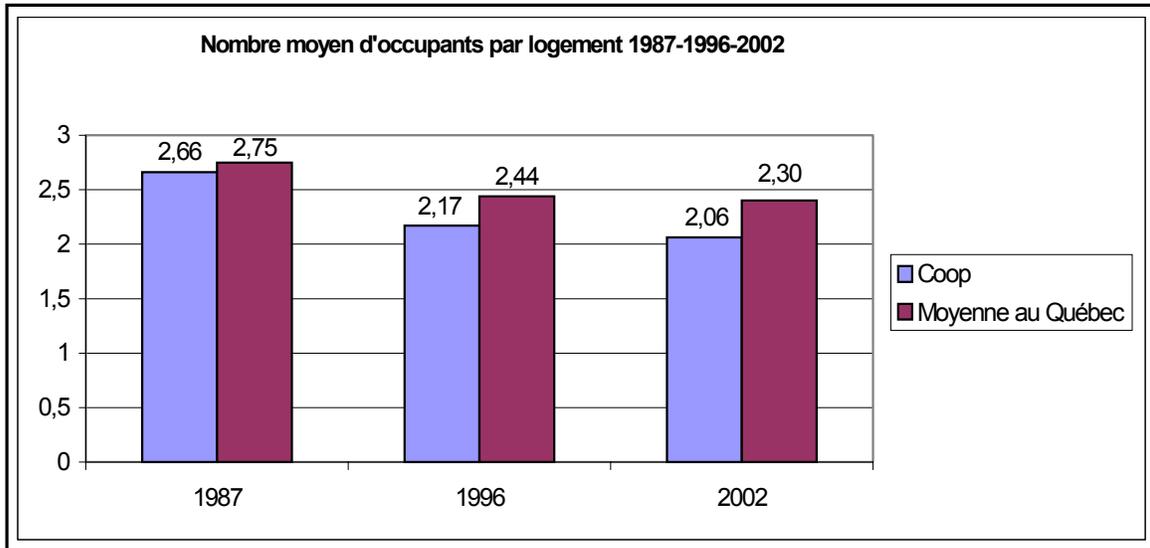
3.1 La taille des ménages

La taille moyenne des ménages coopératifs est de 2,06 personnes, ce qui constitue une diminution de 5% par rapport au sondage de 1996 (2,17 personnes)¹⁰. Le nombre le plus bas d'occupant est évidemment de 1 et le plus grand nombre d'occupants pour un ménage recensé dans le cadre de la présente étude est de 8. En comparaison, le ménage moyen au Québec comptait en 2002 - 2,3 occupants¹¹, soit 12% de plus que les ménages coopératifs.

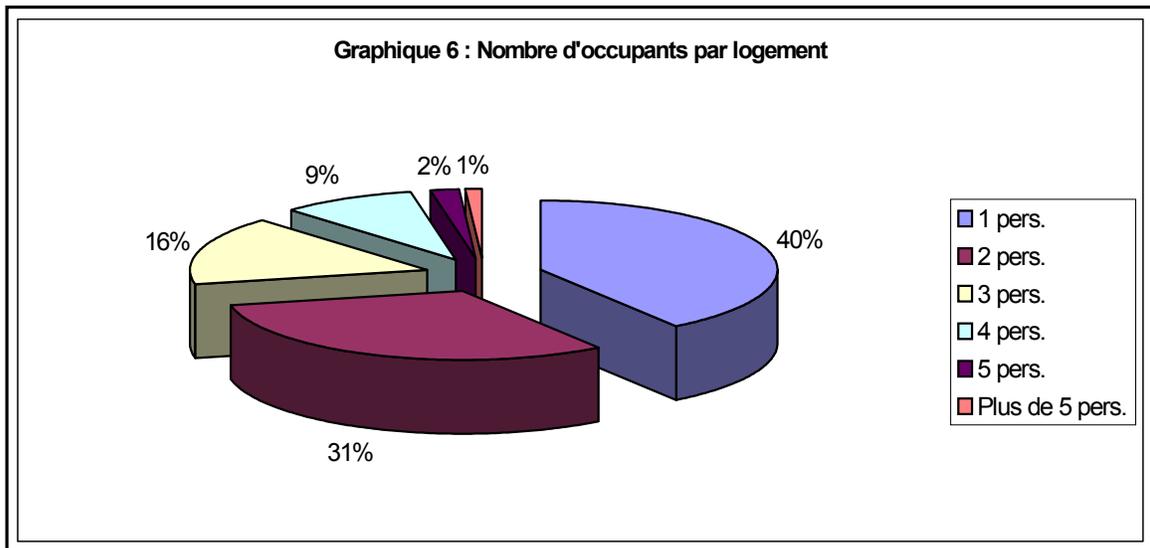
⁹ Afin de d'éviter la confusion avec les familles monoparentales, le questionnaire précisait que ce type de ménage excluait un parent avec un enfant de moins de 18 ans.

¹⁰ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 11.

¹¹ Genre de ménage, dans les ménages privés, 2001, pour le Canada, les provinces et les territoires, Recensement du Canada 2001, Statistique Canada.



Plus de 70% des logements coopératifs sont occupés par 2 personnes ou moins (1 personne 40%, 2 personnes 31%) et 12% des logements sont occupés par 4 personnes ou plus.



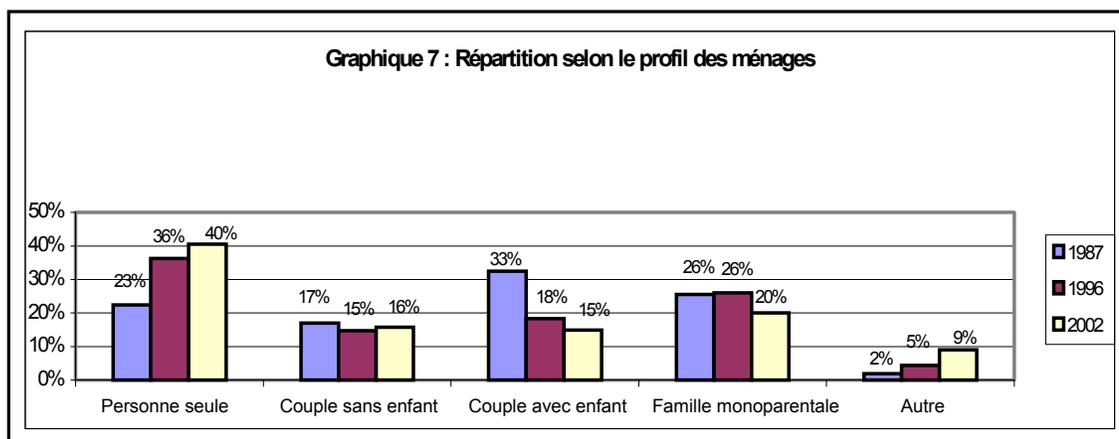
3.2 La typologie des ménages

Plus de 40% des logements coopératifs sont occupés par une personne seule et 20% par des familles monoparentales. En comparaison, le pourcentage de ménages d'une personne au Québec en 2001 avoisinait les 30% (29,6%).¹²

Les couples avec enfants (15%) ou sans enfants (16%) comptent pour plus de 30% des ménages coopératifs.

¹² Statistique Canada, Recensement 2001 : profil des familles et des ménages canadiens.

Une comparaison avec les études réalisées en 1987 et 1996 montre le maintien de l'accroissement du nombre de personnes seules habitant en coopérative et la diminution des couples avec enfants. Les résultats de 2002 montrent par ailleurs une diminution de l'ordre de 5% du nombre de familles monoparentales par rapport aux résultats obtenus en 1987 et en 1996 et une augmentation correspondante du nombre de ménages constitués par deux ou plusieurs personnes, des colocataires, apparentés ou non.



Malgré une diminution par rapport aux résultats de 1996, ce sont toujours les coopératives du programme PSBL-P qui accueillent le plus de familles monoparentales, soit 46% de leur clientèle. On remarque par ailleurs un accroissement de 8% par rapport à 1996 des ménages composés de personnes seules dans ces mêmes coopératives.

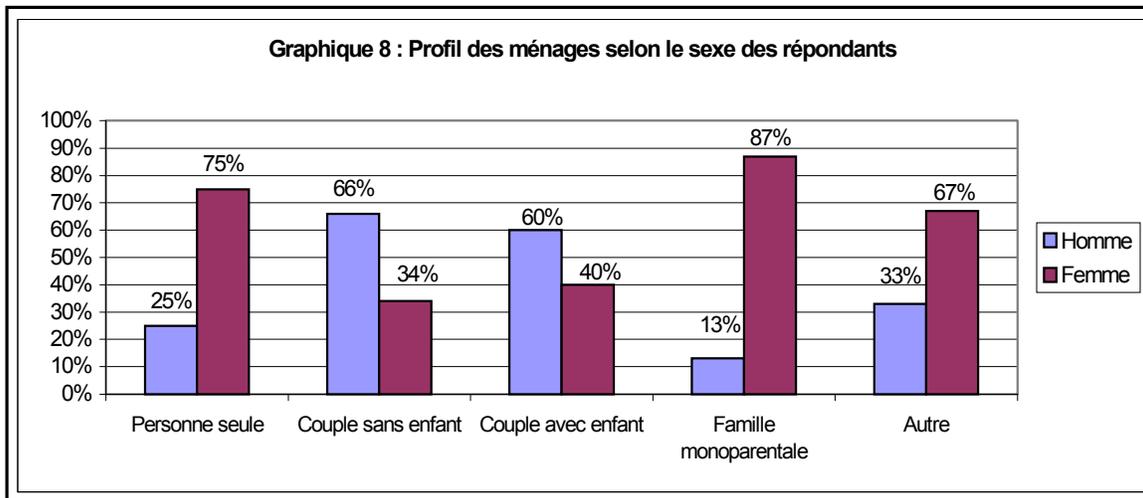
La proportion de personnes seules apparaît moins élevée dans les coopératives de l'article 61 (29%), par rapport au ratio moyen de plus de 40%.

Enfin le plus récent programme de financement, AccèsLogis, accueille plus de 48% de personnes seules, soit 8% de plus que la moyenne de l'échantillon, mais à l'inverse, on y retrouve moins de familles monoparentales (15% par rapport à une moyenne de 20% pour l'ensemble des répondants) et de couples avec enfant (6% contre 15% pour l'ensemble de l'échantillon).

**Tableau 6 :
Profil des ménages en fonction des programmes de financement**

	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Famille monoparentale	Autre
Art. 61	29%	24%	30%	6%	12%
Art. 95	40%	17%	17%	17%	9%
PHI	42%	15%	16%	20%	7%
PSBLP	29%	5%	16%	46%	4%
PIQ – Logipop-loginov	68%	11%	0%	7%	14%
PARCO	38%	10%	25%	25%	2%
AccèsLogis	48%	17%	6%	15%	13%
Mixte	60%	10%	5%	15%	10%
Autres	30%	21%	19%	17%	12%

Les trois quarts des personnes seules habitant en coopérative sont des femmes. Les 2/3 des couples sans enfant et 60% des couples avec enfant ont pour principal soutien financier un homme. Enfin 87% des familles monoparentales au sein des coopératives sont soutenues financièrement par des femmes.



Près de 90% des ménages coopératifs ne comptent pas d'enfant âgé de moins de 6 ans. Par ailleurs, 21% des ménages comprennent au moins une personne âgée de 65 ans et plus. Enfin, une ou plusieurs personnes handicapées habitent dans 2% des logements coopératifs.

3.3 Provenance du revenu des ménages

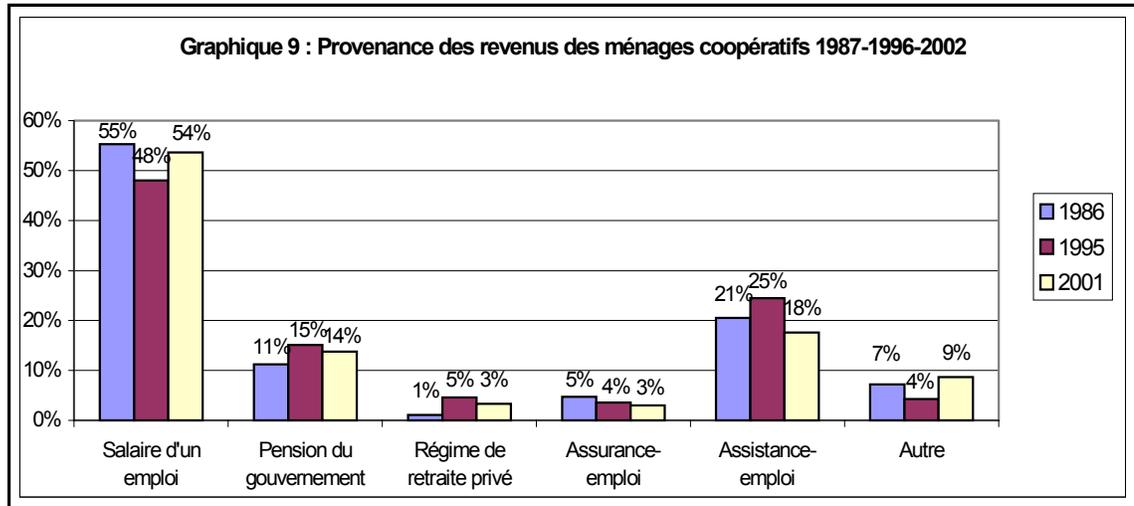
Les résultats présentés en ce qui a trait à la provenance et au niveau de revenu sont basés sur les revenus déclarés par les répondants pour l'année 2001.

Plus de la moitié (54%) des ménages ont déclaré que le salaire provenant d'un emploi constituait la principale source de revenu. L'assistance-emploi (sécurité du revenu) constitue la principale source de revenu pour 16% des ménages et une pension du gouvernement dans 12% des cas. Plus de 11% des répondants ont déclaré avoir des revenus de plus d'une source.

Par rapport à 1995, on constate une baisse de l'ordre de 7% des ménages coopératifs dont la principale source de revenu provenait de l'assistance-emploi ou de l'assurance-emploi en 2001. Cette baisse est relativement faible, si on compare la situation des ménages coopératifs à celle des ménages québécois en général, où entre 1995 et 2001, le nombre de ménages prestataires de l'assistance-emploi a diminué de près du quart (24%)¹³. Notons, cependant, que cette diminution des prestataires de l'assistance-emploi dans la population en générale chute à 18% chez les personnes seules.

La diminution du nombre de ménages dont la principale source de revenu provient de transferts gouvernementaux a été compensée par une augmentation correspondante du nombre de salariés et de ménages ayant déclaré d'autres principales sources de revenu, telles les revenus provenant du travail autonome.

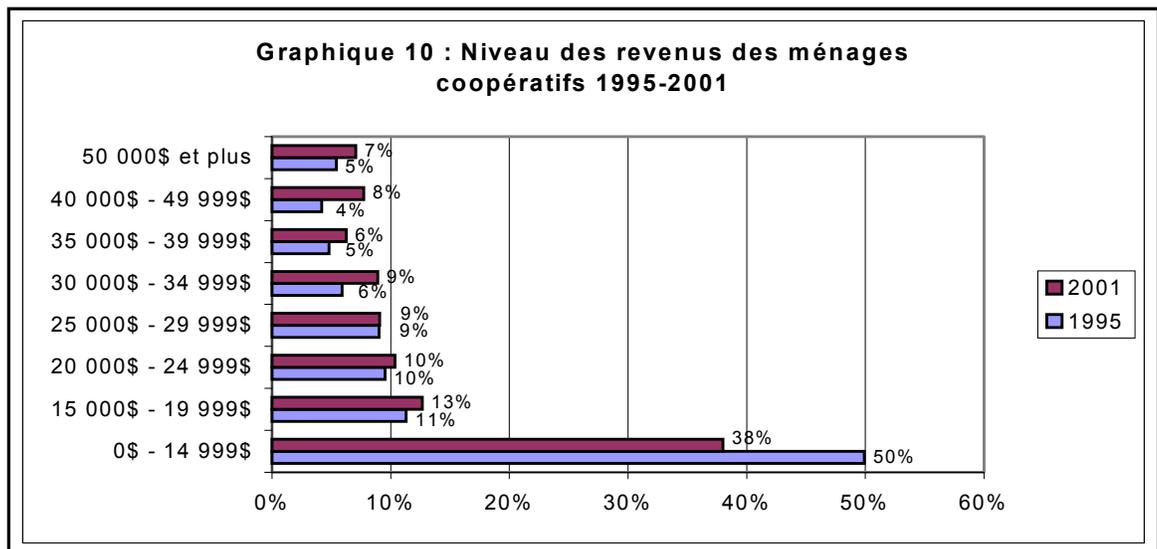
¹³ Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, *Rapport sur les prestataires du programme d'assistance-emploi* (2001).



3.4 Niveau de revenu

Nous considérons ici l'ensemble des revenus gagnés par les occupants du ménage pour l'année 2001.

Le revenu moyen des ménages coopératifs en 2001 était de 24 286 \$, comparativement à 20 784 \$ en 1995. Parmi les ménages sondés, 38%, contre 50% en 1995, totalisaient des revenus de moins de 15 000 \$ en 2001. Plus de 60% (71% en 1995) d'entre eux ont des revenus familiaux de moins de 25 000 \$ et moins de 15% (14% en 1995) des ménages ont des revenus supérieurs à 35 000 \$.



Par rapport à 1995¹⁴, on constate une augmentation importante du revenu moyen des ménages des coopératives de l'article 61 (32 285 \$ en 2001 contre 23 105 \$ en 1995) et des coopératives des programmes PIQ – Logipop – Loginov (17 468 \$ en 1995 contre 25 597 \$ en 2001). Les revenus des ménages du programme AccèsLogis sont pour leur part nettement moins élevés que la moyenne de l'échantillon.

Programme	1995	2001
Art. 61	23 105 \$	32 285 \$
Art. 95	22 193 \$	26 985 \$
PHI	21 339 \$	23 686 \$
PSBLP	12 451 \$	13 298 \$
PIQ – Logipop-loginov	17 468 \$	25 597 \$
PARCO	NA	20 997 \$
AccèsLogis	NA	18 176 \$

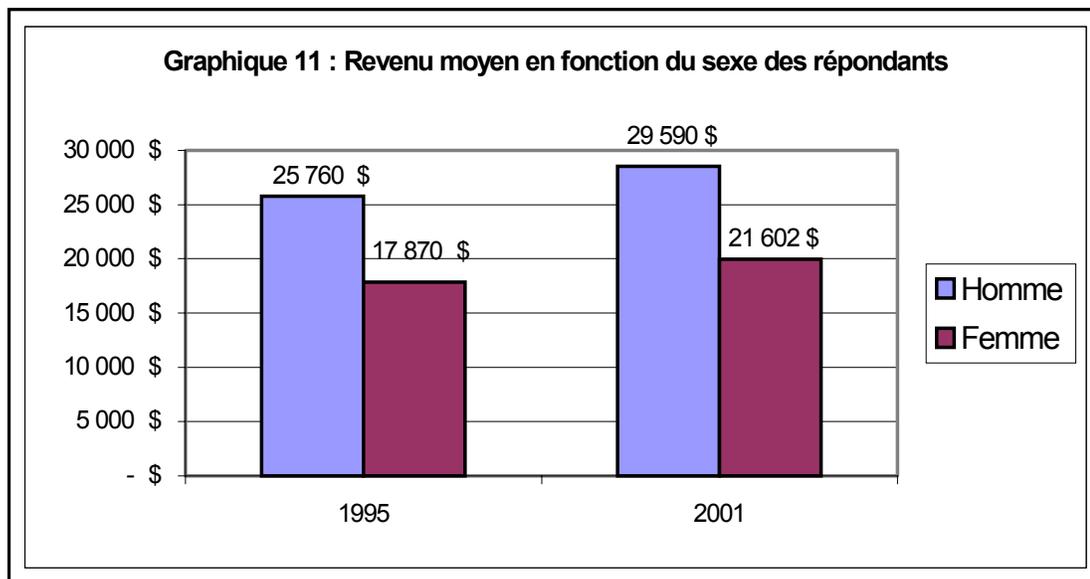
Par rapport aux différentes sources de revenus déclarées par les répondants, les revenus familiaux moyens les plus élevés se retrouvent évidemment chez les salariés (revenu moyen de 32 616 \$ en 2001), suivi de près par ceux dont la principale source de revenu était en 2001 un régime de retraite privé (31 266 \$) et par les travailleurs autonomes (28 057 \$).

Les répondants dont les principaux revenus proviennent des autres sources ont eu en 2001 des revenus moyens inférieurs à la moyenne de l'échantillon.

Principale source de revenu	Nombre	Revenu moyen
Salaire	602	32 616 \$
Pension du gouvernement	155	15 346 \$
Travaille autonome	32	28 057 \$
Régime de retraite privé	37	31 266 \$
Assurance-emploi	34	15 866 \$
Placement/épargne	4	17 453 \$
Assistance-emploi	198	11 093 \$
Pension d'invalidité	16	17 629 \$
Bourses d'étude	23	12 142 \$
Autres	23	19 750 \$
Total	1 124	24 813\$

En 2001, le revenu moyen des ménages coopératifs dont le principal soutien financier est une femme était de 21 602 \$ alors que le revenu moyen des ménages dont le principal soutien financier est un homme se situait à 29 590 \$. L'écart s'est légèrement accru depuis 1996 entre les ménages coopératifs dont le principal soutien financier est une femme et ceux dont le répondant au sondage est un homme.

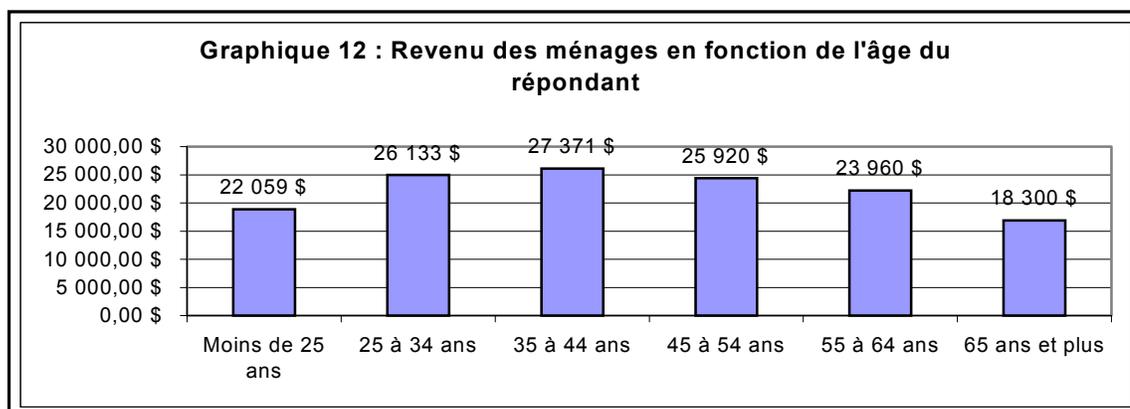
¹⁴ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 17.



Le revenu des ménages coopératifs en fonction de l'âge des répondants

Le revenu moyen des ménages suit une courbe ascendante jusqu'à la tranche d'âge de 35 à 44 ans, dont le revenu moyen se situe légèrement au-dessus de 26 000 \$, pour ensuite redescendre progressivement dans les tranches d'âge subséquentes jusqu'aux ménages les plus pauvres, soit ceux dont le principal soutien financier est âgé de 65 ans et plus, avec un revenu moyen de moins de 18 300 \$ en 2001.

Les personnes seules et les familles monoparentales dont le principal soutien financier est une femme constituent, et de loin, les clientèles dont les revenus sont les moins élevés. Elles comptent respectivement pour 20% et 27% de l'échantillon. Les couples avec et sans enfants forment les ménages disposant des plus hauts revenus.



Profil d'occupation	Nombre	Revenu moyen
Personne seule	516	19 931 \$
Couple sans enfants	201	31 112 \$
Couple avec enfant	190	34 966 \$
Famille monoparentale (femme)	222	18 599 \$
Famille monoparentale (homme)	32	26 731 \$
2 pers. et + sans lien	32	25 521 \$
2 pers. et + avec lien	78	25 714 \$
Autres	4	24 568 \$
Total	1 275	24 381 \$

Parmi les régions où l'échantillonnage est significatif, l'Outaouais s'avère celle où le revenu annuel moyen des ménages en 2001 est le plus élevé à 29 616 \$, suivi de Montréal (25 456 \$), de Québec (24 150 \$) et de l'Estrie (23 849 \$).

Région	Nombre	Revenu moyen
Montréal	570	25 456 \$
Saguenay, Lac-St-Jean	46	18 056 \$
Québec	228	24 150 \$
Mauricie-Centre du Québec	51	18 827 \$
Estrie	79	23 849 \$
Bas-St-Laurent	16	18 411 \$
Outaouais	47	29 616 \$
Abitibi-Témiscamingue	24	30 900 \$
Côte-Nord	5	32 693 \$
Gaspésie-Iles-de-la-Madeleine	1	10 770 \$
Chaudière-Appalaches	46	21 855 \$
Laval	10	14 789 \$
Lanaudière	28	20 852 \$
Laurentides	7	32 500 \$
Montérégie	137	23 399 \$
Total	1 295	24 296 \$

Revenus des ménages coopératifs par rapport à un revenu charnière de 15 000 \$

Plus du tiers des répondants (37,7%) ont déclaré pour l'année 2001 un revenu familial inférieur à 15 000 \$. Un peu plus de 40% des ménages ayant déclaré un revenu inférieur à ce revenu charnière de 15 000 \$ sont prestataires de l'assistance-emploi. En fait, près des 2/3 des ménages ayant déclaré en 2001 des revenus familiaux inférieurs au revenu charnière de 15 000 \$ avaient des sources de revenus principales provenant de transferts gouvernementaux.

À l'inverse, près de 80% des ménages ayant déclaré un revenu supérieur à 15 000 \$ en 2001 tiraient principalement leur revenu d'un salaire. Les ménages ayant comme principale source de revenu une pension du gouvernement viennent au second rang avec 9%. Les ménages bénéficiaires de l'assistance-emploi ne représentent que 1% des ménages dont le revenu familial est supérieur à 15 000\$. Ces chiffres ne réservent guère de surprise.

Source de revenu	Moins de 15 000 \$ (%)	15 000 \$ et plus (%)
Salaire	14,1%	68,1%
Pension de vieillesse	18,5%	8%
Travail autonome	1,7%	2,8%
Régime de retraite privé	0,9%	4,2%
Assurance-emploi	4,8%	1,6%
Placement/épargne	0,7%	0,1%
Assistance-emploi	40,2%	0,9%
Pension d'invalidité	2%	0,8%
Bourses d'étude	4,1%	0,4%
Autres	2,6%	1,4%
Plusieurs sources	10,4%	11,7%
Total	100%	100%

Les personnes seules forment plus de 54% des ménages dont le revenu annuel pour l'année 2001 se situait sous la barre des 15 000 \$. Les familles monoparentales comptent pour plus de 27% de cette clientèle à faible revenu.

Profil occupation	Moins de 15 000 \$ (%)	15 000 \$ et + (%)
Personne seule	54,3%	32,7%
Couple sans enfant	7,1%	20,3%
Couple avec enfant	3,9%	21,3%
Famille monoparentale (femme)	25,3%	12,8%
Famille monoparentale (homme)	1,9%	2,8%
2 pers. et + sans lien	1,7%	3,0%
2 pers. et + avec lien	5,4%	6,7%
Autre	0,2%	0,4%
Total	100%	100%

3.5 Achat de biens et services

La CQCH et les fédérations de coopératives d'habitation visent à développer différents services destinés non seulement aux entreprises coopératives en habitation, mais aussi, de plus en plus, aux membres des coopératives afin d'accroître la valeur ajoutée à la vie en coopérative. La clientèle des coopératives d'habitation est constituée pour une bonne part de ménages à faible revenu et à revenu modeste. Une des façons d'améliorer concrètement les conditions de vie des membres de coopératives est de leur offrir une gamme plus élargie de regroupements d'achats de biens et de services.

Nous avons donc demandé aux répondants s'ils utilisaient ou non certains biens et services.

Assurance habitation	89%
Automobile	61%
Ordinateur	47%
Internet	35%
Câble	61%
Antenne parabolique	6%
Téléphone cellulaire	24%
Téléavertisseur	8%
Plan d'épargne	14%
RÉER	32%

À titre comparatif, une enquête sur les dépenses des ménages canadiens montre qu'en 2001, 60% des ménages possédaient un ordinateur et qu'environ la moitié d'entre eux utilisaient Internet à la maison.¹⁵ Toujours suivant les résultats de cette enquête, 48% des ménages déclaraient posséder un téléphone cellulaire, ce qui représente le double par rapport aux ménages coopératifs.

3.6 Conclusion sur les ménages

La présence d'une plus grande proportion de travailleurs, au sein des coopératives d'habitation a contribué à une augmentation du revenu moyen des ménages coopératifs. Les résultats de l'enquête laissent cependant entrevoir une polarisation quant à la clientèle des coopératives : d'un côté des personnes seules, souvent âgées, et des familles monoparentales à très faible revenu, de l'autre, des familles et des ménages que l'on pourrait qualifier d'atypiques, soutenus par des salariés à revenu modeste ou moyen.

Le maintien au cours des prochaines années de cette tendance à la polarisation des ménages coopératifs pourrait affecter sérieusement la mixité de la clientèle coopérative, laquelle a historiquement été considérée comme une force de la formule coopérative en habitation.

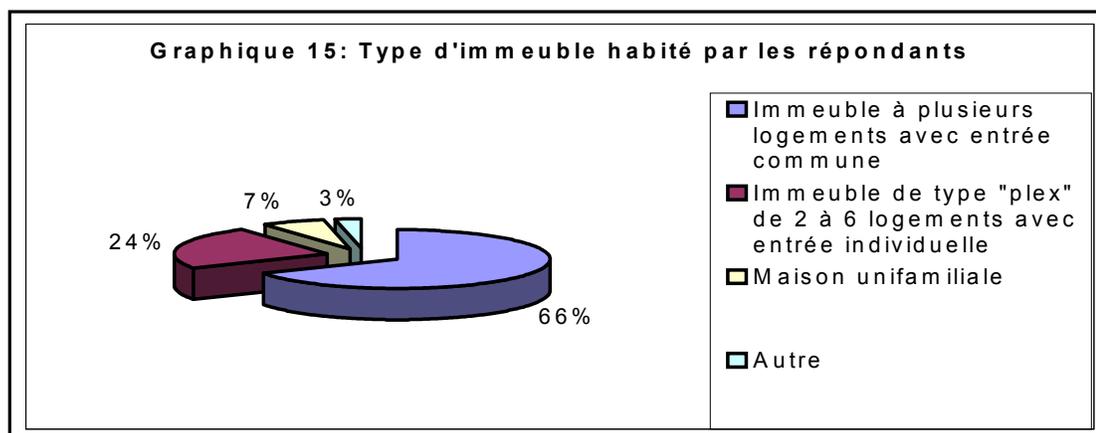
4. *Les caractéristiques des immeubles et des logements appartenant aux coopératives d'habitation*

La présente section porte sur les caractéristiques des logements détenus par les coopératives et habités par les répondants à l'enquête. On y abordera, notamment, le type d'immeuble, la typologie des logements, le niveau d'occupation, l'état physique des logements, le loyer et le taux d'effort des ménages.

4.1 Type d'immeuble habité

Les 2/3 des répondants habitent un immeuble à logements multiples avec une entrée commune, près du 1/4 habitent des immeubles de moins de 6 logements avec entrée individuelle et 7% habitent une maison de type unifamilial.

¹⁵ Enquête sur les dépenses des ménages, Statistique Canada, 2001.



Ces résultats ne montrent aucun changement significatif depuis 1996 où les immeubles à logements multiples représentaient 67% de l'échantillon, les « plex » 25,4% et les autres types d'immeuble, incluant les maisons unifamiliales 7,6%. Cette stabilité est peu étonnante, compte tenu du nombre relativement faible de logements coopératifs développés depuis 1996. En fait l'échantillon ayant servi à l'enquête actuelle comprend seulement 14% de nouveaux logements financés à partir des programmes PARCO et AccèsLogis.

4.2 Nombre de pièces et de chambres à coucher

Près de 70% des logements occupés par les répondants sont des 4 1/2 ou des 5 1/2. Des 3 1/2 sont occupés par 17% des répondants, le reste des logements (studios, 2 1/2 et plus de 6 pièces) comptant chacun pour un faible pourcentage.

Les logements coopératifs comptent en moyenne 4,2 pièces (excluant la salle de bain), dont 2,15 chambres à coucher, soit sensiblement le même résultat que lors de l'étude de 1996¹⁶.

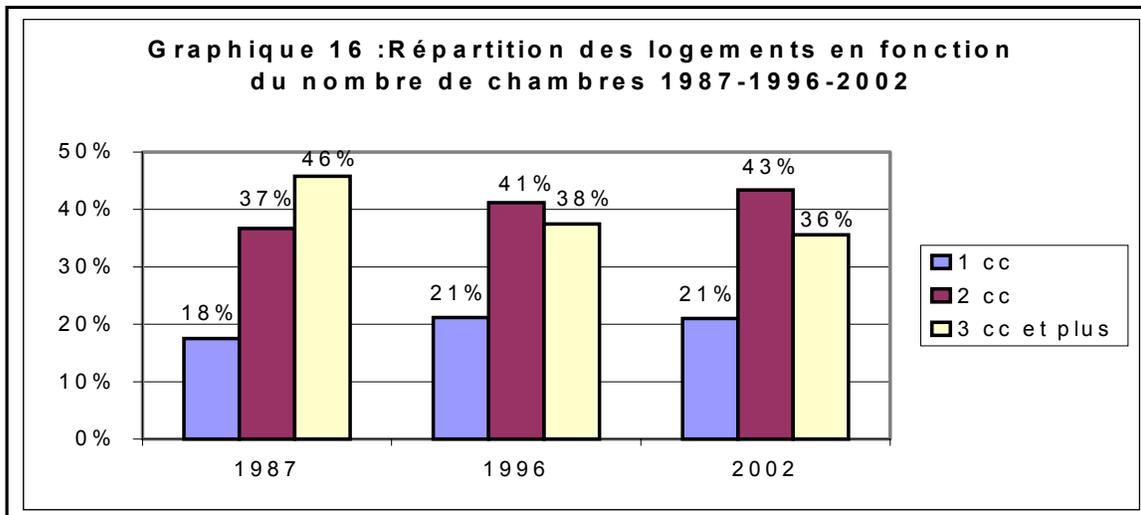
Tableau 14 : Répartition des logements selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Nombres	%
1 pièce	17	1,3 %
2 pièces	39	3,0 %
3 pièces	217	16,9 %
4 pièces	516	40,2 %
5 pièces	375	29,2 %
6 pièces	86	6,7 %
7 pièces	21	1,6 %
8 pièces	9	0,7 %
9 pièces	3	0,2 %
Total	1283	100 %

Une analyse comparative de 1987 à 2002 du nombre de chambres à coucher par logement montre une faible évolution de la proportion des logements comportant une seule chambre (4%), alors qu'on constate une tendance plus marquée vers la diminution des logements comportant 3 chambres (-10%), compensée par une augmentation correspondante de la proportion des logements comportant 2 chambres (10%).

¹⁶ Les résidents de coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 30.

Si l'on met en parallèle ces résultats avec l'augmentation de 18% de la proportion des personnes seules dans la composition des ménages coopératifs, on pourrait craindre une relative inadéquation dans l'évolution de la typologie des logements coopératifs par rapport à celle des ménages qui y habitent.



Cependant, le nombre de chambres varie sensiblement selon le programme de financement. Les coopératives PSBL-P comportent le plus grand nombre moyen de chambres par logement, soit 2,44, tandis que les logements des coopératives financées par les programmes des articles 61 et 95 en ont 2,26. Ce sont les coopératives les plus récentes, soit celles du programme AccèsLogis, qui comptent le moins de chambres par logement, soit 1,96.

4.3 Nombre d'années depuis que le logement est habité par le répondant

En moyenne, au moment de l'enquête, les répondants habitaient un logement dans leur coopérative depuis 8,2 années, soit une de plus qu'en 1996.¹⁷ C'est donc dire que le répondant moyen en 2002 occupe son logement depuis 1994. Cette légère baisse dans le taux de roulement au sein des coopératives peut sans doute être attribuée en bonne partie à la pénurie de logements qui sévit au Québec depuis près de 3 ans.

Plus de 44% des répondants habitent un logement appartenant à la coopérative depuis moins de 5 ans et plus de 8% depuis 20 ans et plus.

Une portion importante des coopératives ayant été constituée entre 1980 et 1986, on peut en déduire que la très grande majorité des membres fondateurs ont quitté leur coopérative ou le feront au cours des prochaines années. Cette conclusion est renforcée par le fait que 88% des répondants n'habitaient pas l'immeuble au moment où celui-ci a été pris en charge par la coopérative.

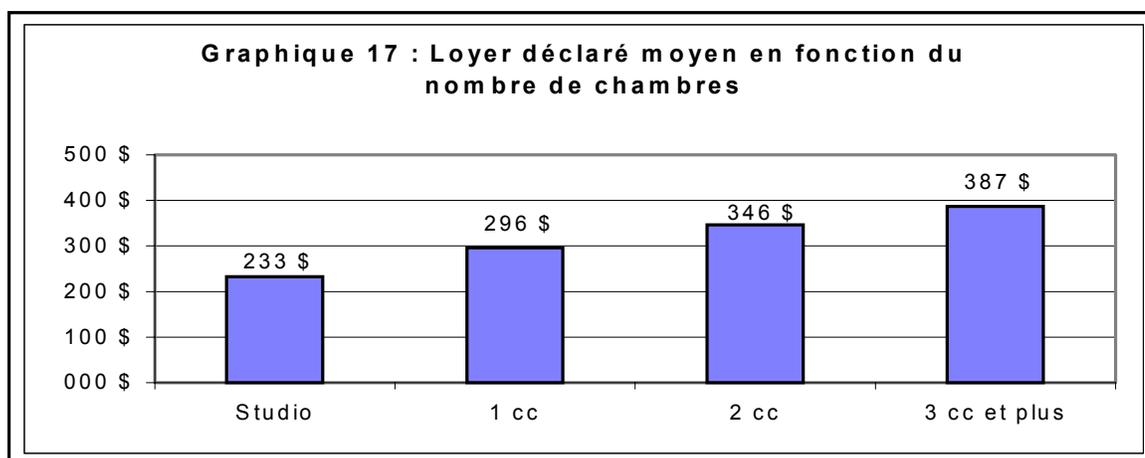
¹⁷ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 30.

Années de résidence	Nombre	%
Depuis 20 ans et plus	108	8,6%
Entre 15 ans et 20 ans	142	11,3%
Entre 10 ans et 15 ans	200	15,9%
Entre 5 ans et 10 ans	249	19,8%
Depuis moins de 5 ans	557	44,4%
Total	1256	100%

Parmi les répondants qui n'habitaient pas l'immeuble au moment de la prise en charge par la coopérative, 71% habitaient un immeuble à logements, 12% étaient propriétaires d'une maison et seulement 4% habitaient dans une autre coopérative.

4.4 Le loyer

Le loyer mensuel moyen déclaré se situe à 358 \$, comparativement à 336 \$ en 1996. Le coût mensuel moyen du loyer varie évidemment en fonction du nombre de chambres, passant de 233 \$ pour un studio à 387 \$ pour les logements comptant trois chambres à coucher et plus.



Le montant de loyer déclaré pouvait inclure ou non certains services.(ex. : chauffage, électricité, stationnement, etc.). A des fins d'analyse ultérieure, nous avons uniformisé le loyer déclaré par les répondants en y incluant le coût du chauffage, de l'eau chaude et de l'électricité. C'est ce que nous appellerons le « loyer normalisé ».

Tableau 16 : Loyer normalisé en fonction de la région		
Région	Nombre	Loyer mensuel moyen normalisé
Montréal	552	433 \$
Saguenay, Lac St-Jean	45	397 \$
Québec	224	397 \$
Mauricie, Centre du Québec	48	376 \$
Bas-St-Laurent	15	380 \$
Estrie	75	378 \$
Outaouais	47	497 \$
Abitibi-Témiscamingue	24	421 \$
Chaudière-Appalaches	44	382 \$
Côte-Nord	5	381 \$
Gaspésie, Îles-de-la-Madeleine	1	148 \$
Lanaudière	27	378 \$
Laurentides	6	551 \$
Laval	10	356 \$
Montréal	134	410 \$
Total	1257	415 \$

Une comparaison avec les données disponibles pour l'année 1996¹⁸ nous permet de constater que ce sont les régions de Montréal et de la Montérégie qui enregistrent les plus fortes hausses du loyer mensuel moyen, soit respectivement 9% et 10%, contre 6% pour l'ensemble des autres régions.

Le loyer moyen de mai 2002 est relativement semblable dans les coopératives des trois programmes fédéraux (art. 61, art. 95 et PHI), ce qui représente une évolution par rapport à 1996¹⁹, où l'on constatait un écart significatif entre les loyers moyens de ces programmes. Ainsi, le loyer moyen passait du plus ancien programme (art. 61) de 357 \$ à 378 \$ pour les coopératives de l'article 95 et à 433 \$ pour les coopératives du programme PHI.

Le loyer mensuel moyen des coopératives de l'article 61 a augmenté de près de 20% au cours des six dernières années, comparativement à 12% pour les coopératives de l'article 95, alors que le loyer mensuel moyen des coopératives du programme PHI est sensiblement demeuré au même niveau qu'en 1996 (439 \$ en 2002 contre 433 \$ en 1996).

Le loyer mensuel moyen des coopératives PSBL-P a quant à lui diminué de près de 5%, passant de 286 \$ en 1996 à 273 \$ en 2002.

Notons enfin que les loyers mensuels moyens des programmes PARCO et AccèsLogis sont inférieurs à ceux des programmes fédéraux.

¹⁸ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 33.

¹⁹ *Ibidem*.

Programme	Nombre	Loyer mensuel normalisé
Art. 61	19	427 \$
Art. 95	513	424 \$
PHI	221	439 \$
PSBLP	65	273 \$
PIQ – Logipop-loginov	32	394 \$
PARCO	40	411 \$
AccèsLogis	119	387 \$
Mixte	41	365 \$
Autres	54	455 \$
Total	1104	412 \$

4.5 Disponibilité d'une subvention au loyer

Nous définissons l'expression « subvention au loyer » comme toute aide rattachée aux ressources et aux besoins d'un ménage, tels le programme de supplément au loyer (PHI, PARCO, AccèsLogis), l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR – art. 95) et le programme sans but lucratif privé (PSBL-P).

Près de 39% des répondants bénéficient d'une telle aide calculée en fonction de leurs revenus, ce qui représente une baisse de l'ordre de 5% par rapport aux résultats de 1996, lesquels se rapprochaient de ceux de 1987²⁰.

On note par rapport à l'étude réalisée en 1996²¹ une diminution significative du pourcentage des ménages recevant une subvention au loyer dans les coopératives des programmes de l'art. 61 (24% en 1996 contre 11% seulement en 2002) et de l'article 95 (44% en 1996 contre 35% en 2002). A l'inverse, ce pourcentage s'est accru de 6% dans les coopératives du programme PHI (34% en 1996 contre 40% en 2002).

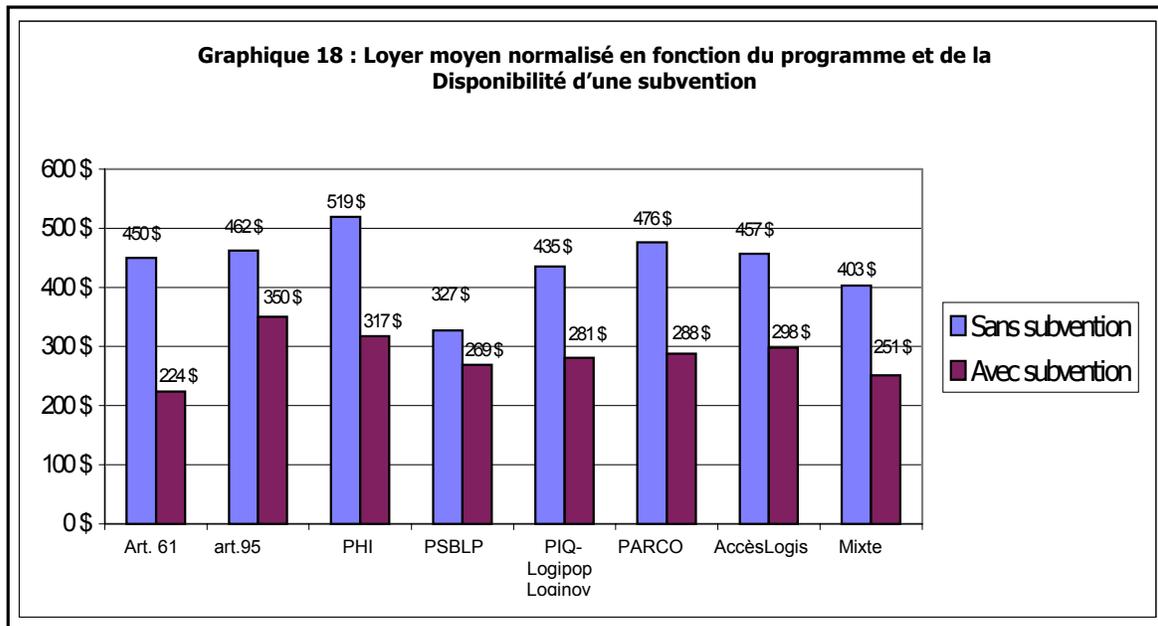
Programme	Nombre	Subvention au loyer	Pourcentage
Art. 61	19	2	11%
Art. 95	506	178	35%
PHI	215	85	40%
PSBLP	64	60	94%
PIQ – Logipop-loginov	31	8	26%
PARCO	39	14	36%
AccèsLogis	114	56	49%
Mixte	41	10	24%
Autres et hors programme	20	6	30%

²⁰ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 34.

²¹ *Ibidem*.

Le graphique ci-dessous montre l'écart du loyer moyen normalisé existant entre les logements avec subvention et ceux sans subvention, en fonction des différents programmes de financement.

Les coopératives de l'article 61 montre un écart de 50%. L'écart se chiffre à 32% pour les coopératives de l'article 95 et à 64% pour les coopératives du programme PHI. Ces écarts sont à peu de choses près demeurés les mêmes qu'en 1996 sauf en ce qui à trait aux coopératives de l'article 61.



En comparaison, les programmes québécois récents, PARCO et AccèsLogis, montrent un écart respectif de 65% et 53%.

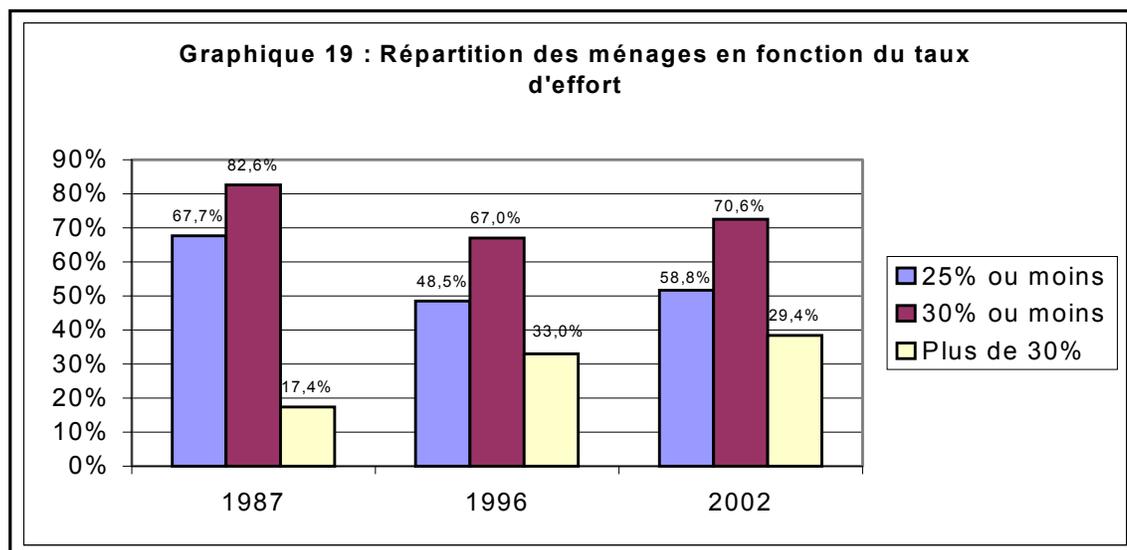
Plus de 61% des familles monoparentales dont le principal soutien financier est une femme bénéficient d'une subvention au loyer (contre 34% pour les familles monoparentales dont le principal soutien financier est un homme), ce qui constitue le plus haut pourcentage. A l'autre bout du spectre, les couples, avec enfant (20%) ou sans enfant (21%) et les ménages constitués de deux personnes ou plus sans lien de parenté (19%) sont ceux qui ont le moins accès aux subventions.

Tableau 19 : Disponibilité d'une subvention au loyer en fonction du profil des ménages

Type de ménage	Nombre	Subvention au loyer
Personne seule	505	44%
Couple sans enfants	198	21%
Couple avec enfants	186	20%
Femme monoparentale	216	61%
Homme monoparental	32	34%
2 personnes sans lien	32	19%
2 personnes avec lien	77	38%

4.6 Le taux d'effort

Le taux d'effort représente la portion du revenu brut d'un ménage consacrée au logement, incluant le loyer et certains services tels le chauffage, l'électricité et l'eau chaude. Le taux d'effort moyen en 2002 étant de 25,9%. Il était de 28,6% en 1996. Tel que le montre le graphique 19 ci-dessous, la proportion de ménages coopératifs dont le taux d'effort se situe sous les 25% s'est redressé entre 1996 et 2002 après avoir diminué de façon importante entre 1987 et 1996.



On ne dénote pas d'écart important entre les taux d'effort des régions comptant un nombre important de répondants et de coopératives. Le taux d'effort varie toutefois davantage dans les régions à plus faible densité et où, soulignons-le, l'échantillon s'avère parfois un peu moins fiable en raison du petit nombre de répondants.

Région	Nombre	Taux d'effort
Bas-St-Laurent	16	29,2%
Chaudière-Appalaches	46	26,3%
Côte-Nord	5	19,5%
Estrie	79	24,8%
Gaspésie, Îles-de-la-Madeleine	1	16,5%
Montréal	570	25,7%
Abitibi-Témiscamingue	24	19,9%
Québec	28	25,0%
Outaouais	47	25,2%
Lanaudière	28	28,7%
Laurentides	7	20,7%
Laval	10	31,7%
Mauricie, Centre du Québec	51	28,9%
Montréal	137	26,3%
Saguenay, Lac St-Jean	46	31,2%
Total	1 295	25,9%

Le taux d'effort pour les résidents des coopératives des programmes fédéraux (art. 61, art. 95 et PHI) décroît en fonction de l'ancienneté du programme. Il est sensiblement sous la moyenne dans le cas des coopératives de l'article 61 et au-dessus de la moyenne pour les coopératives du programme PHI.

Les programmes les plus récents, PARCO et AccèsLogis montrent pour leur part un taux d'effort moyen dépassant largement la moyenne de l'échantillon.

Programme	Nombre	Taux d'effort
Art. 61	19	21,3
Art. 95	513	23,5
PHI	221	28,7
PSBLP	65	25,9
PIQ – Logipop-loginov	32	24,2
PARCO	40	29,1
AccèsLogis	119	29,7

4.7 L'occupation de l'espace

Le logement coopératif moyen est un 4 pièces ½ (4,2), comportant deux chambres (2,1), habité par deux personnes (2,06). Le ratio d'occupation moyen des logements coopératifs en 2002 est de 0,48 personne par pièce, comparativement à 0,55 personne par pièce en 1996. Près de 81% des logements comportent au moins une chambre à coucher par occupant.

Le taux d'adéquation 1 personne/chambre a augmenté de 3% depuis 1996²². Cette augmentation est sans doute attribuable en grande partie à l'augmentation de l'ordre de 4% de la proportion des ménages formés par une personne seule depuis 1996.

À première vue, ces résultats globaux portent à croire qu'il n'existe aucun problème de surpeuplement au sein des coopératives. La segmentation du ratio Chambre à coucher/personne permet cependant de mieux analyser le niveau d'occupation des ménages coopératifs.

Type de ménage	Nombre	%	Ratio d'occupation
Personne seule	516	40,5%	1,53
Couple sans enfant	201	15,8%	1,12
Couple avec enfant	190	14,9%	0,75
Famille monoparentale (femme)	222	17,4%	1,05
Famille monoparentale (homme)	32	2,5%	1,05
Deux personnes ou plus sans lien de parenté	32	2,5%	1,00
Deux personnes ou plus avec lien de parenté	78	6,1%	0,94
Autre	4	0,3%	1,00

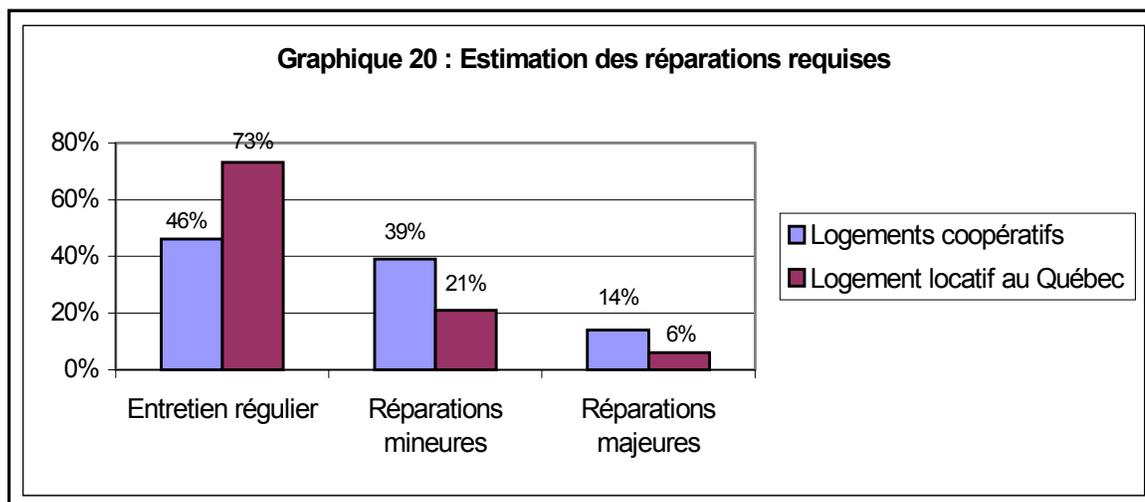
À la lecture de ce tableau, on constate que la « sous-occupation » se retrouve à toutes fins utiles uniquement chez les ménages composés de personnes seules. Au sein de cette clientèle, plus de 53% occupent un logement comportant plus d'une chambre à coucher. L'âge moyen de ce sous-échantillon est de près de 55 ans.

Les couples avec enfant se retrouvent sous le seuil de une chambre à coucher par personne.

²² Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 40.

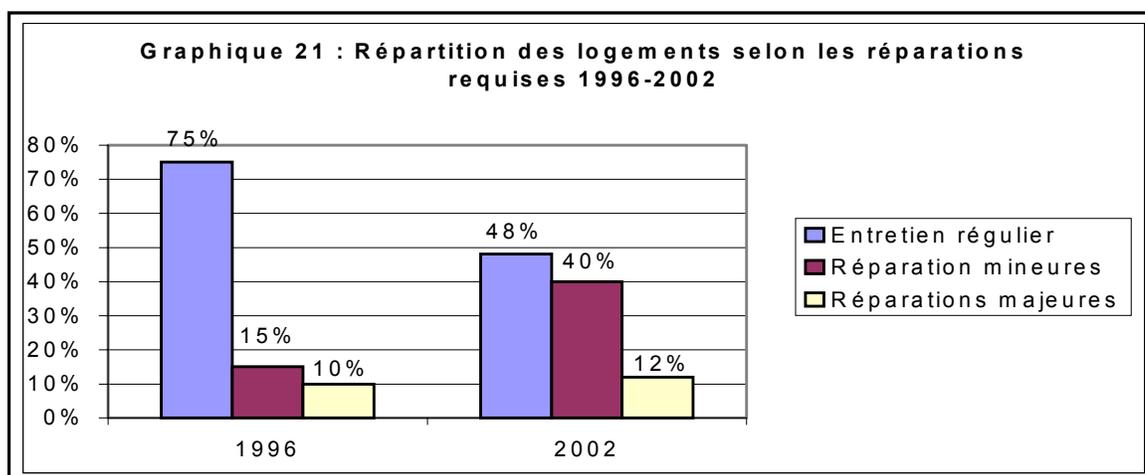
4.8 L'état du logement

Plus de la moitié des répondants (54%) estiment que leur logement nécessite des réparations. Parmi ceux-ci, près des 3/4 (73%) estiment cependant que les réparations requises sont mineures. Tel qu'il apparaît dans le graphique ci-dessous, la perception des répondants quant à l'état de leur logement est plus négative que l'ensemble des locataires de logements au Québec.



Lors du sondage de 1996²³, 57% des répondants estimaient que leur logement ne réclamait qu'un entretien régulier, 28 % des réparations mineures et des réparations majeures étaient jugées nécessaires dans 15% des cas.

Bien que les questions posées, tant en 1996 qu'en 2002 fassent toutes deux appel à une évaluation essentiellement subjective, on peut conclure à une perception relativement plus négative quant à l'état de leur logement par les répondants en 2002 qu'en 1996.



Selon la perception des répondants, les logements appartenant aux coopératives des programmes PHI et PARCO, ainsi que ceux appartenant à des coopératives à programmes mixtes seraient ceux qui nécessiteraient le moins de réparation. À l'inverse, les logements appartenant aux coopératives de l'article 61 et PIQ sont ceux qui nécessiteraient le plus des réparations mineures ou majeures.

²³ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 43.

En comparaison avec les résultats de 1996²⁴, on note une augmentation dans les besoins de réparation. Ainsi, la proportion des répondants qui considèrent que leur logement ne nécessite qu'un entretien régulier est passé de plus de 60% dans les coopératives PHI et PSBL-P en 1996 à 55% et 46% respectivement pour ces deux programmes en 2002.

Programme	Non (%)	Oui majeur (%)	Oui mineur (%)
Art. 61	26%	21%	53%
Art. 95	47%	13%	41%
PHI	55%	8%	37%
PSBLP	46%	17%	37%
PIQ – Logipop-loginov	31%	13%	56%
PARCO	53%	11%	37%
AccèsLogis	49%	9%	42%
Mixte	62%	10%	28%
Autres	51%	18%	31%

4.9 Conclusion sur les immeubles et sur les logements coopératifs

Tel que mentionné précédemment, la typologie du parc coopératif en habitation a peu évolué depuis 1996. L'état des logements, suivant la perception des répondants, tendrait cependant à se détériorer et si tel était le cas, nécessiteraient un investissement accru.

Cette évolution, si elle se poursuit, risque d'affaiblir la compétitivité des logements coopératifs, particulièrement dans l'hypothèse probable d'une hausse du taux d'inoccupation sur le marché locatif au cours des prochaines années.

À cet égard, l'évolution des coopératives de l'article 95, lesquelles constituent toujours près de la moitié du parc coopératif en habitation au Québec, pourrait s'avérer cruciale. On peut en effet s'interroger sur les problèmes, tant financiers, qu'immobiliers ou associatifs auxquels plusieurs des coopératives de ce programme pourraient être confrontés, sachant au départ que l'aide financière de l'état, dont ont bénéficié ces coopératives, qu'il s'agisse de l'aide prédéterminée ou de l'aide assujettie au contrôle du revenu, va en diminuant et, pour plusieurs d'entre elles, tire à sa fin.

5.

Les répondants et leur coopérative

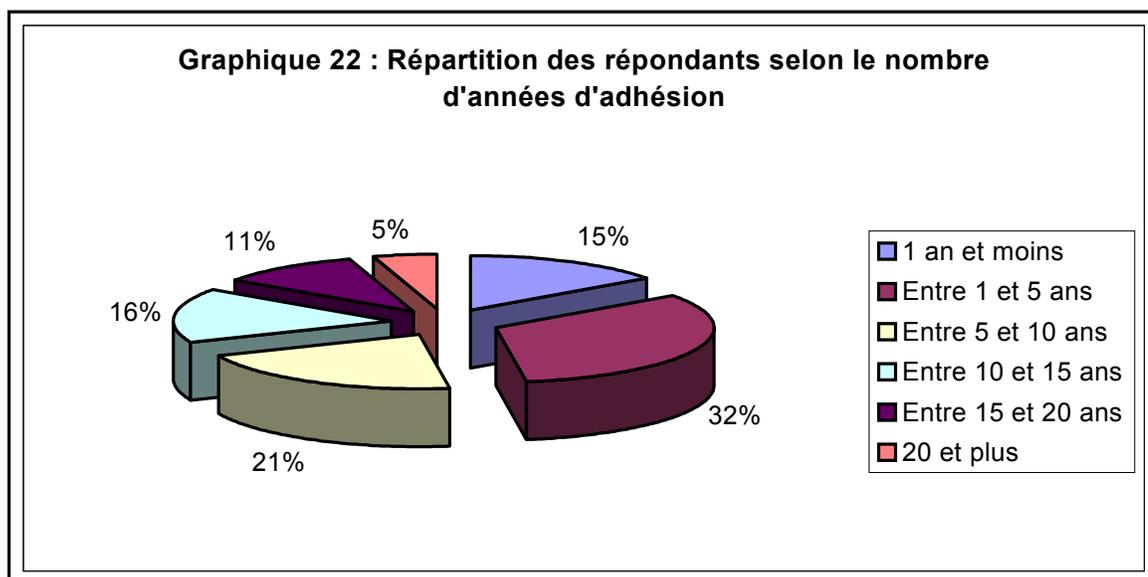
La présente section porte sur les coopératives d'habitation, par le biais des relations qu'elles entretiennent avec leurs membres.

5.1 Adhésion à la coopérative

Près de 94% des répondants sont membres de la coopérative où ils habitent. Ce résultat est du même ordre que celui obtenu en 1996 alors que 96% des répondants étaient membres de leur coopérative.

En moyenne, les répondants étaient membres de leur coopérative depuis huit ans (médiane à six ans), c'est-à-dire qu'ils y habitent depuis 1994. En comparaison, le sondage de 1996 montrait une moyenne de séjour des membres de 6 ans (médiane à cinq ans).

²⁴ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 43.



Près de deux répondants sur trois qui ont adhéré avant 1982 ont maintenant 55 ans ou plus. Quant aux nouveaux adhérents (depuis 1997), 9% sont âgés de 65 ans et le même pourcentage s'applique aux répondants de moins de 25 ans.

Tableau 24 : Âge des répondants en fonction de l'année d'adhésion

Adhésion	Moins de 25 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 et plus
Avant 1982	0%	1%	14%	19%	22%	43%
1982 à 1986	0%	0%	11%	30%	20%	39%
1987 à 1991	0%	1%	23%	34%	16%	26%
1992 à 1996	0%	9%	27%	27%	15%	22%
1997 à 2002	9%	22%	28%	21%	12%	9%

Les nouveaux membres (1997-2002) sont plus scolarisés. Ils détiennent au moins un diplôme d'étude secondaire dans une proportion de 86% contre 77% des répondants qui ont adhéré à leur coopérative avant 1982. En pourcentage, plus du double (21% contre 9%) des nouveaux membres détiennent un diplôme universitaire par rapport aux plus anciens membres (avant 1982).

En terme de composition des ménages, les personnes seules se retrouvent dans une moins grande proportion chez les répondants les plus anciens (avant 1982 : 32%) et les nouveaux arrivants (depuis 1997 : 35%), alors que les ménages dont les répondants qui ont adhéré à leur coopérative entre 1982 et 1986 (47%) et entre 1987 et 1991 (49%) comptent un pourcentage de personnes seules supérieur à la moyenne générale de l'échantillon, laquelle se situe à 40%.

Les couples sans enfant se retrouvent dans une plus grande proportion chez les répondants les plus anciens au sein de leur coopérative que chez les nouveaux membres. La proportion de couples avec enfant ne varie pas de façon significative en fonction de la date d'adhésion du répondant.

On note sans surprise que la proportion des familles monoparentales croisse de façon importante en fonction de l'année d'adhésion. En effet, les ménages monoparentaux membres sont environ quatre fois plus nombreux chez les répondants récemment arrivés dans les coopératives d'habitation qu'au sein des ménages dont le principal soutien financier est membre depuis plus de 15 ans.

Année	Pers. seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Monoparentale	Autres
Avant 1982	32%	27%	15%	4%	22%
1982-1986	47%	20%	14%	7%	13%
1987-1991	49%	13%	13%	15%	10%
1992-1996	42%	13%	14%	26%	6%
1997-2002	35%	15%	17%	25%	8%

Les salariés se retrouvent en plus grand nombre chez les nouveaux membres (53% chez les répondants qui ont adhéré à leur coopérative après 1996) contre 36% chez les répondants dont l'adhésion remonte à 20 ans et plus.

Année adhésion	Salarié	Travailleur autonome	Étudiant	Retraité	Autres
Avant 1982	36%	1%	0%	58%	5%
1982-1986	39%	6%	0%	45%	10%
1987-1992	41%	6%	1%	34%	18%
1992-1996	50%	8%	1%	28%	13%
1997-2002	53%	7%	8%	14%	18%

5.2 Les motivations à résider dans une coopérative

Le facteur principal qui motive les répondants à habiter dans une coopérative est le coût du loyer, 64% d'entre eux considérant ce facteur comme très important. Les principes coopératifs, la stabilité d'occupation, la possibilité de contrôler ses conditions de logement et le désir de s'impliquer constituent des facteurs très importants pour la moitié des répondants.

Motivation	Aucunement important	Peu important	Assez important	Très important
a) Le coût du logement est abordable	4,11%	4,35%	27,38%	64,17%
b) La coopérative d'habitation encourage un esprit de partage communautaire	5,93%	14,53%	45,37%	34,17%
c) Je crois aux principes coopératifs	5,6%	9,09%	43,18%	42,13%
d) La coopérative permet une stabilité d'occupation	6,24%	9,16%	34,47%	50,12%
e) Je veux m'impliquer dans les prises de décisions concernant mon logement	5,34%	10,61%	35,63%	48,42%
f) J'aime à penser que je peux contrôler mes conditions de logement	5,45%	9,11%	39,02%	46,42%

En comparaison avec le sondage de 1996²⁵, les résultats en ce qui a trait à l'importance accordée au coût du logement (en 1996, 6,6% avaient jugé peu ou pas important ce facteur), à l'esprit de partage (en 1996, 21% avaient jugé pas ou peu important ce facteur) et aux principes coopératifs (en 1996, 20% estimaient ce facteur comme pas ou peu important) sont assez similaires.

²⁵ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 54.

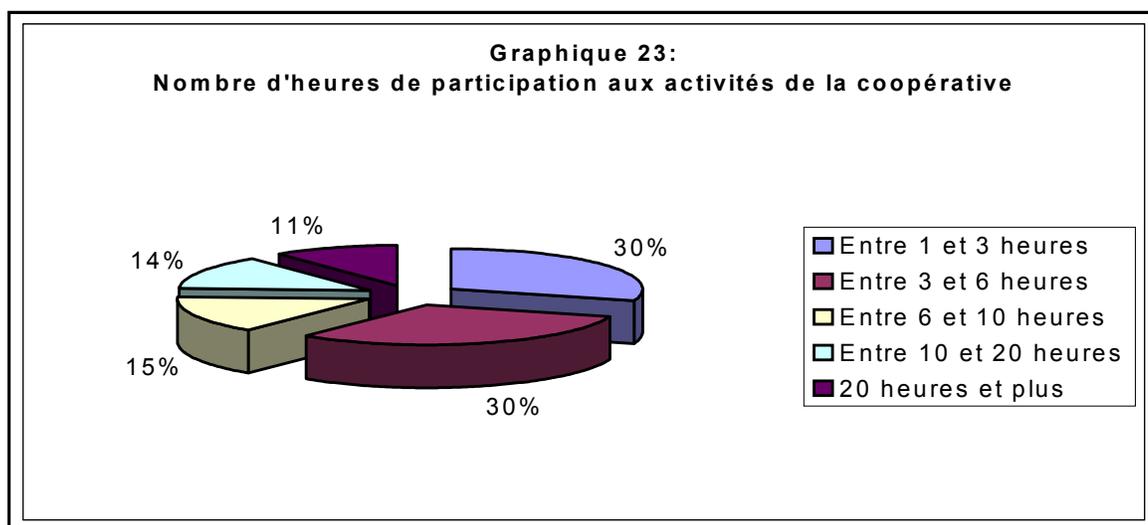
On note cependant que la stabilité d'occupation (était jugée assez ou très importante par 80% des répondants), l'implication dans les prises de décision (était considérée comme assez ou très importante par 79,2% des répondants) et le contrôle des conditions de logement (en 1996 ce facteur était jugé assez ou très important par 79% des répondants) semblent constituer des motifs plus importants pour les répondants de 2002 que pour ceux de 1996.

Notons que 117 répondants ont évoqué une cause autre que celles suggérées, dont les principaux thèmes qui ressortent sont :

- La sécurité;
- L'environnement;
- La qualité de vie;
- Le contact humain avec le voisinage
- Le sentiment d'appartenance.

5.3 Participation

Au cours de la dernière année, les répondants ont consacré en moyenne aux activités de leur coopérative 11 heures par mois, comparativement à 10 en 1996²⁶.



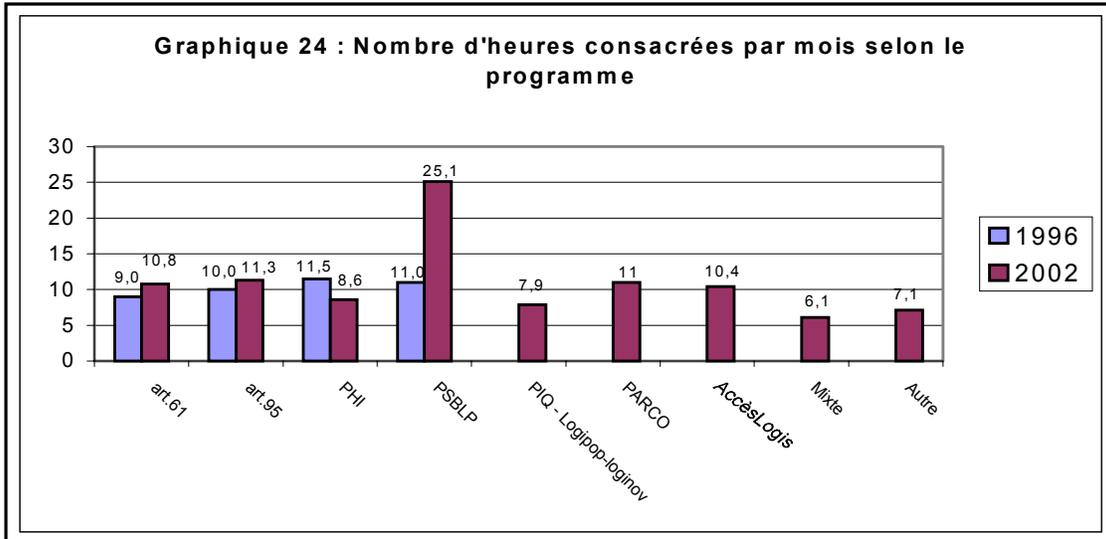
Moins du 1/3 (28%) des répondants sont membres du conseil d'administration, mais plus de la moitié (52%) sont membres d'un comité au sein de la coopérative. Sur les 366 répondants ayant déclaré faire partie du conseil d'administration, on retrouve 125 hommes (34%) et 239 femmes (66%), soit la même proportion que celle de l'échantillon de l'enquête.

Parmi les répondants membres du conseil d'administration de leur coopérative, plus de 40% le sont depuis 1 an et moins.

Les répondants membres de coopératives du programme PSBL-P viennent au premier rang en ce qui a trait à leur évaluation du nombre d'heures consacrées aux activités de la coopérative avec une moyenne de 25 heures par mois, la médiane se situant, elle aussi au-dessus de la moyenne avec 10 heures par mois. Ces résultats tranchent avec ceux obtenus en 1996, alors que le nombre d'heures consacrés aux activités de la coopérative par les répondants du programme PSBL-P était de 1 heure seulement au-dessus de la moyenne de l'échantillon.

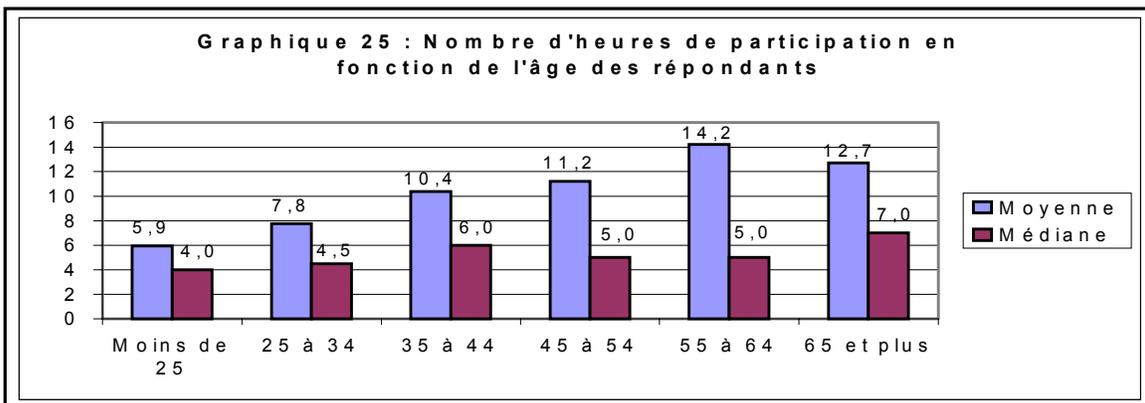
²⁶ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 56.

Les coopératives du programme PIQ présentent une moyenne d'heures de participation des membres sous la moyenne avec 7,9 heures par mois. Quant aux programmes fédéraux (Art. 61, art. 95 et PHI), le niveau de participation se situe pour chacun d'entre eux assez près de la moyenne.



On ne s'en étonnera pas, les répondants qui sont membres du conseil d'administration de la coopérative consacrent en moyenne plus d'heures (13,9 heures par mois) par mois que ceux qui n'y siègent pas (9,4 heures par mois). En ce qui a trait à la participation aux différents comités, les répondants qui sont impliqués dans le comité secrétariat viennent au premier rang avec une quinzaine d'heures en moyenne. Les répondants ayant déclaré participer aux comités des finances, d'entretien et de sélection se retrouvent pratiquement à égalité en terme de nombre d'heures de participation, soit environ deux heures de plus par mois que la moyenne générale de l'échantillon.

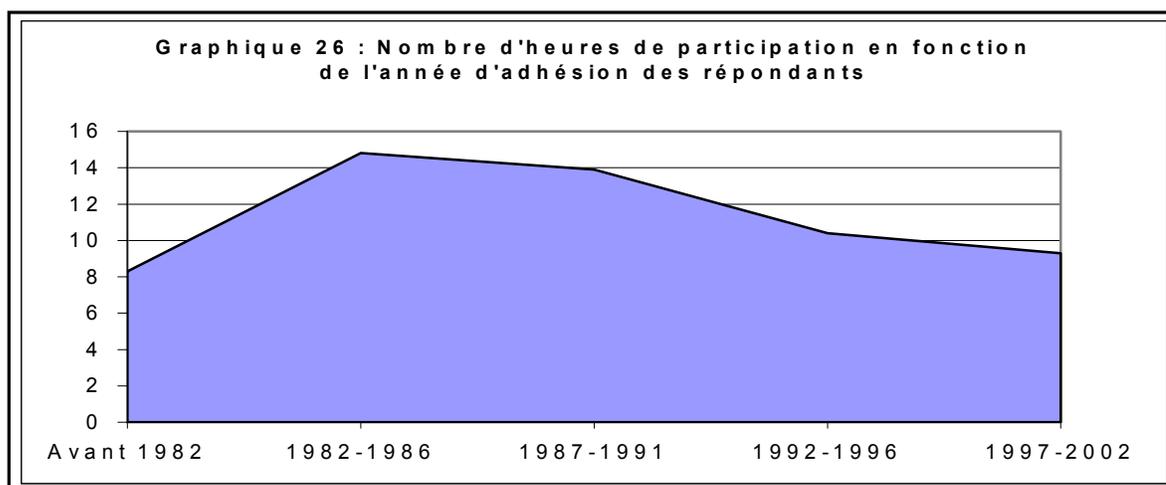
Les jeunes de moins de 35 ans consacrent moins de temps aux activités de leur coopérative que les coopérateurs en habitation d'âge moyen (35 à 65 ans) ou que les personnes âgées. Si l'on établit la comparaison sur la base de la médiane du nombre d'heures de participation, l'écart entre les différentes tranches d'âge tend cependant à diminuer. En effet, alors que l'écart entre la moyenne d'heures consacrées aux activités de la coopérative par les personnes âgées de plus de 65 ans et les moins de 25 ans est d'environ 5 heures par mois, la différence entre la médiane du nombre d'heures consacrées à la coopérative pour les d'eux-mêmes tranches d'âges est de 3 heures.



La composition du ménage ne semble pas, à première vue constituer une variable significative en ce qui a trait au niveau de participation des répondants aux activités de leur coopérative. En effet, sauf en ce qui a trait aux familles monoparentales dont le soutien financier est un homme (dont l'importance relative est faible par rapport à l'échantillon de l'enquête) et aux ménages « Autre », les principaux types de ménages coopératifs se rapprochent tous de la moyenne d'heures d'activité de l'échantillon.

Il en est de même en ce qui a trait au rapport entre le nombre d'heures consacrées aux activités de la coopérative et l'occupation principale des répondants. Seuls les étudiants se démarquent en terme de moyenne d'heures (6,9 heures par mois) par rapport à la moyenne de l'échantillon (10,7 heures par mois), mais encore ici la médiane du nombre d'heures d'activité ramène les étudiants au même niveau que les autres types d'occupation.

Pour terminer, le graphique ci-dessous montre que la moyenne d'heures consacrées à la coopérative par les membres les plus anciens et les nouveaux membres est moins élevée que celle des répondants qui ont adhéré à leur coopérative entre 1982 et 1991.

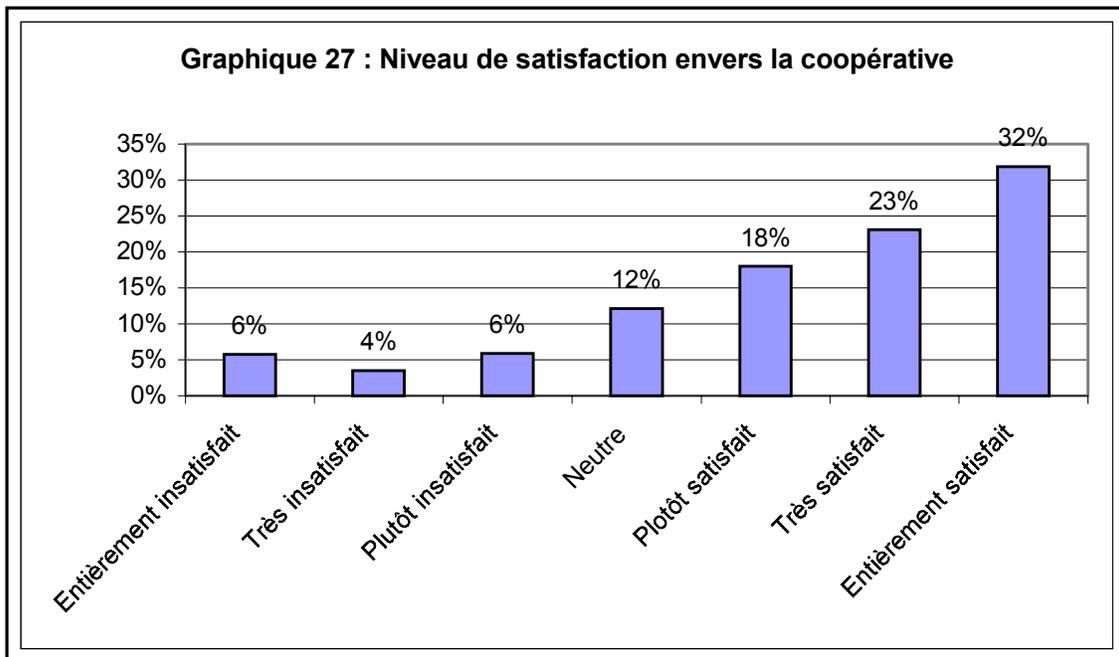


5.4 Niveau de satisfaction face à la coopérative

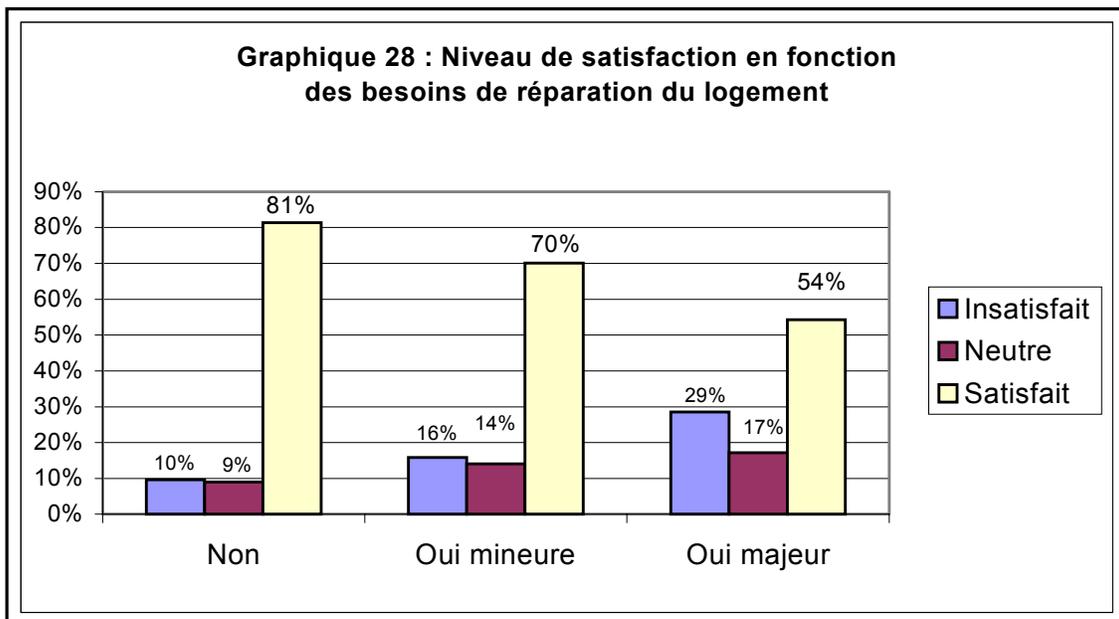
Près de 73% des répondants se disent satisfaits de leur coopérative, 12% se déclarent neutre alors que plus de 15% sont insatisfaits.

Ces résultats sont comparables à ceux de 1996²⁷, où 3,7% des répondants se disaient entièrement insatisfaits, 5,8% très insatisfaits, 5,5% plutôt insatisfaits, 12,6% neutre, 16,4% plutôt satisfaits, 20,8% très satisfaits et 35,3% entièrement satisfaits.

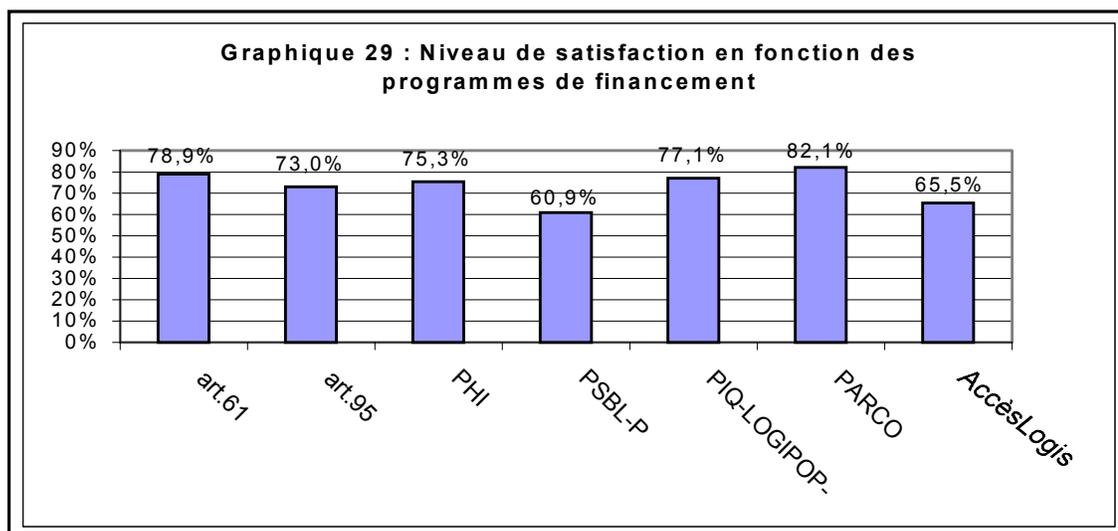
²⁷ Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, p. 61.



Le graphique ci-dessous montre la relation directe entre le niveau de satisfaction et la perception des répondants face aux besoins de réparation de leur logement. En effet, le taux de répondants se disant globalement satisfaits envers la coopérative passe de 81% pour ceux qui estiment que leur logement ne nécessite aucune réparation à 54% chez ceux qui évaluent que le logement devrait faire l'objet de réparations majeures. À l'inverse, le taux d'insatisfaction passe de 10% à 29% en fonction de l'importance des réparations nécessaires.



Par rapport aux différents programmes de financement, les répondants des coopératives des programmes PSBL-P et PIQ montrent le plus haut taux d'insatisfaction, avec respectivement 20,3% et 21,0%, ce qui représente un écart de l'ordre de 33% par rapport à la moyenne de l'échantillon. Les répondants des coopératives de l'article 61 ont un taux d'insatisfaction nettement moins élevé avec 5,3% d'insatisfaits. Quant au pourcentage des résidents de coopératives de l'article 95 et PHI, ils se situent dans la moyenne de l'échantillon.



Les prestataires de l'assistance-emploi et de l'assurance-emploi constituent les clientèles affichant le plus haut taux d'insatisfaction, avec respectivement 21,4% et 24,2% d'insatisfaits.

Les répondants dont la principale source de revenu est constituée de pension du gouvernement ou de régime de retraite privé, donc essentiellement les personnes âgées, montrent pour leur part les plus hauts taux de satisfaction, soit 76,5% et 75,7%.

Près des 3/4 des salariés se disent satisfaits de leur coopérative, soit sensiblement au niveau de la moyenne de l'échantillon.

Tableau 29 : Niveau de satisfaction en fonction de la provenance du revenu

Provenance du revenu	Insatisfaits	Neutres	Satisfaits
Salaire	14,7%	11,2%	74,1%
Pension vieillesse	11,1%	12,4%	76,5%
Travail autonome	12,5%	25%	62,5%
Régime de retraite privé	8,1%	16,2%	75,7%
Assurance-emploi	24,2%	12,1%	63,6%
Placement-épargne	0,0%	0,0%	100%
Assistance-emploi	21,4%	13,3%	65,3%
Pension d'invalidité	12,5%	12,5%	75,0%
Bourses d'étude	13,6%	4,5%	81,8%
Autres	13,0%	13%	73,9%

Au plan de la typologie des ménages, les familles monoparentales (homme : 25%; femmes : 17%) et les couples avec enfant (17%) comptent parmi les répondants les plus grandes proportion d'insatisfaits. Les personnes seules (74,9%) et les ménages composés de deux personnes ou plus ayant un lien de parenté (82,1%) constituent les ménages montrant les plus hauts taux de satisfaction.

Profil d'occupation	Insatisfaits	Neutres	Satisfaits
Personne seule	13,9%	11,2%	74,9%
Couple sans enfants	13,1%	14,6%	72,4%
Couple avec enfants	17,0%	12,2%	70,7%
Femme monoparentale	17,2%	12,6%	70,2%
Homme monoparental	25,0%	9,4%	65,6%
2 personnes sans lien	15,6%	12,5%	71,9%
2 personnes avec lien	9,0%	9,0%	82,1%
Autres	25,0%	25,0%	50,0%

La taille de la coopérative ne semble pas affecter de façon importante le niveau de satisfaction des répondants. Le nombre moyen de logements étant sensiblement le même pour les satisfaits (23,3 unités) que pour les insatisfaits (24,6 unités), les répondants se disant neutres résidant pour leur part dans des coopératives ayant en moyenne 18,4 unités. Ces résultats ne devraient cependant pas nous amener à tirer des conclusions trop hâtives sur le sujet, puisqu'en fait, il existe relativement peu de coopératives de grande taille au Québec.

Enfin, lors de l'enquête, nous avons demandé aux répondants si, à leur connaissance, leur coopérative était membre d'une fédération régionale. Près des 2/3 des répondants affirment que leur coopérative est membre de la fédération située sur leur territoire, environ le 1/4 affirment que leur coopérative n'est pas membre de la fédération régionale et 10% ignorent l'appartenance ou non à la fédération. Soulignons que 20% des répondants dont la coopérative est effectivement affiliée à notre réseau ignorent ce fait.

Réponse fournie par le répondant	Nombre	Adhésion effective à la fédération
Non	91	Oui
Non	200	Non
Oui	641	Oui
Oui	124	Non
Ne sait pas	64	Oui
Ne sait pas	56	Non

5.5 Conclusion sur les rapports entre les répondants et leur coopérative

Dans l'ensemble, la participation et le taux de satisfaction des répondants demeurent élevés, particulièrement chez les personnes âgées. Il ne faudrait cependant pas minimiser l'importance des variations dans le taux de satisfaction constatée, par exemple, en fonction de certaines clientèles ou en fonction de certains programmes de financement.

6. *Conclusion générale*

Les profonds bouleversements observés entre 1987 et 1996 quant à la clientèle des coopératives d'habitation se sont confirmés, voire même, accentués au cours des six dernières années. La polarisation des ménages coopératifs vers des clientèles plus âgées, des personnes seules et des familles monoparentales, en général à faible revenu, pourraient menacer la mixité au sein des coopératives d'habitation. Or cette mixité constitue historiquement une valeur ajoutée importante à la formule coopérative en habitation.

Nous devons, au-delà de ce constat, explorer des pistes de solution permettant certes aux coopératives d'habitation de mieux s'adapter aux besoins de leurs clientèles actuelles, mais aussi, de revaloriser la formule coopérative en habitation pour la rendre attrayante pour une gamme plus variée de ménages.

Par ailleurs, le vieillissement naturel du parc coopératif, « confirmé » par la perception des répondants concernant le besoin en réparation de leur logement, devrait lui aussi constituer une source de réflexion. En effet, le rapprochement très net observé dans le cadre de cette enquête entre les besoins en réparation des logements perçus par les répondants et leur niveau de satisfaction envers leur coopérative fait ressortir la nécessité, à court terme, de s'assurer du maintien de la qualité du parc. La pénurie actuelle de logement qui sévit au Québec depuis 3 ans constitue, en quelque sorte à cet égard, un écran de fumée.

À défaut que soient prises des mesures pour connaître l'état réel du parc coopératif et identifier des solutions concrètes pour remédier, le cas échéant, aux problématiques identifiées, la compétitivité des coopératives d'habitation pourrait être mise en péril d'ici quelques années, dans un marché immobilier locatif qui ne sera pas toujours aussi favorable aux propriétaires qu'il ne l'est depuis le tournant du siècle.

7. *Liste des tableaux*

Tableau 1 : Répartition des répondants par région	6
Tableau 2 : Répartition des répondants en fonction des programmes de financement	7
Tableau 3 : Langue parlée à la maison	7
Tableau 4 : Origine ethnique des répondants nés hors du Canada.....	8
Tableau 5 : Principale occupation des répondants en fonction des programmes de financement...	9
Tableau 6 : Profil des ménages en fonction des programmes de financement	13
Tableau 7 : Revenu moyen en fonction des programmes de financement	16
Tableau 8 : Revenu moyen en fonction de la principale source de revenu	16
Tableau 9 : Revenu moyen en fonction du profil d'occupation	18
Tableau 10 : Revenu moyen des ménages en fonction de la région	18
Tableau 11 : Répartition des ménages par rapport à un revenu charnière de 15 000 \$ en fonction de la provenance des revenus	19
Tableau 12 : Répartition des ménages par rapport à un revenu charnière de 15 000 \$ en fonction de la typologie des ménages	19
Tableau 13 : Biens ou services détenus par les ménages coopératifs	20
Tableau 14 : Répartition des logements selon le nombre de pièces	21
Tableau 15 : Nombre d'années de résidence dans la coopérative	23
Tableau 16 : Loyer normalisé en fonction de la région	24
Tableau 17 : Loyer normalisé en fonction des programmes de financement	25
Tableau 18 : Disponibilité d'une subvention au loyer en fonction des programmes de financement	25
Tableau 19 : Disponibilité d'une subvention au loyer en fonction du profil des ménages.....	26
Tableau 20 : Taux d'effort moyen par région	27
Tableau 21 : Taux d'effort selon les programmes de financement	28
Tableau 22 : Ratio d'occupation en fonction du profil des ménages	28
Tableau 23 : Besoins en réparations en fonction des programmes de financement	30
Tableau 24 : Âge des répondants en fonction de l'année d'adhésion.....	31
Tableau 25 : Répartition des types de ménages en fonction de l'année d'adhésion	32
Tableau 26 : Principale occupation des répondants en fonction de l'année d'adhésion	32
Tableau 28 : Importance accordée à certaines motivation pour adhérer à une coopérative d'habitation	32
Tableau 29 : Niveau de satisfaction en fonction de la provenance du revenu.....	37
Tableau 30 : Niveau de satisfaction en fonction du profil du ménage.....	38
Tableau 31 : Adhésion de la coopérative à une fédération	38

8. *Liste des graphiques*

Graphique 1 : Répartition des répondants en fonction des tranches d'âge 1987-1996-2002	5
Graphique 2 : Occupation principale des répondants.....	9
Graphique 3 : Le type d'entreprises où travaillent les répondants.....	10
Graphique 4 : Niveau de scolarité des répondants 1996-2002.....	10
Graphique 5 : Nombre moyen d'occupants par logement 1987-1996-2002.....	12
Graphique 6 : Nombre d'occupants par logement.....	12
Graphique 7 : Répartition selon le profil des ménages.....	13
Graphique 8 : Profil des ménages selon le sexe des répondants.....	14
Graphique 9 : Provenance des revenus des ménages coopératifs 1987-1996-2002.....	15
Graphique 10 : Niveau des revenus des ménages coopératifs 1995-2001	15
Graphique 11 : Revenu moyen en fonction du sexe des répondants.....	17
Graphique 12 : Revenu moyen en fonction de l'âge des répondants.....	17
Graphique 13 : Revenu moyen par région 1995-2001.....	
Graphique 14 : Revenu moyen en fonction de l'année d'adhésion des répondants.....	
Graphique 15 : Type d'immeuble habité par les répondants.....	21
Graphique 16 : Répartition des logements en fonction du nombre de chambres 1987-1996-2002...	22
Graphique 17 : Loyer déclaré moyen en fonction du nombre de chambres	23
Graphique 18 : Loyer moyen normalisé en fonction du programme et de la disponibilité d'une subvention	26
Graphique 19 : Répartition des ménages en fonction du taux d'effort.....	27
Graphique 20 : Estimation des réparations requises	29
Graphique 21 : Répartition des logements selon les réparations requises 1996-2002.....	29
Graphique 22 : Répartition des répondants selon le nombre d'année d'adhésion.....	31
Graphique 23 : Nombre d'heures de participation aux activités de la coopérative	33
Graphique 24 : Nombre d'heures consacrées par mois selon le programme	34
Graphique 25 : Nombre d'heures de participation en fonction de l'âge des répondants.....	34
Graphique 26 : Nombre d'heures de participation en fonction de l'année d'adhésion des répondants....	35
Graphique 27 : Niveau de satisfaction envers la coopérative.....	36
Graphique 28 : Niveau de satisfaction en fonction des besoins de réparation du logement	36
Graphique 29 : Niveau de satisfaction en fonction des programmes de financement	37

Bibliographie

Champagne, Christian. (1988). *Enquête sur la clientèle dans les coopératives d'habitation au Québec en 1987*, Montréal : ENAP/INRS-Urbanisation/UQUAM, décembre 1988, 84 p. (rapport d'activité présenté en vue de l'obtention de la maîtrise en Analyse et gestion urbaines-MAGU).

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) Poulin, André. (1997). *Les résidents des coopératives d'habitation au Québec en 1996, Rapport statistique*, Montréal

Michaud, Barbara. (2002) *Enquête auprès des ménages résidant dans les coopératives d'habitation du quartier Hochelaga-Maisonneuve*, Montréal

Société canadienne d'hypothèque et de logement, Rapport sur les logements locatifs, province de Québec, novembre 2002, Ottawa.

Société canadienne d'hypothèque et de logement, Évaluation des programmes 2002 (Ébauche), Service de vérification et d'évaluation, Ottawa

Société d'habitation du Québec, Info Express, Vol. 7 no. 1, février 2002.

Société d'habitation du Québec, L'évolution démographique au Québec et le logement 1991 – 2041, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, 1994.

Société d'habitation du Québec, Plan stratégique 2002-2007, Direction des communications, Québec.

Annexe 1

MÉTHODOLOGIE

1. Objectif du projet de recherche

L'objectif de ce projet de recherche et du présent rapport est de fournir au mouvement coopératif en habitation et aux intervenants gouvernementaux ou du secteur de l'habitation communautaire un portrait, le plus juste possible, des quelques 23 000 ménages qui vivent en coopérative au Québec.

2. Outils de recherche

Ce projet de recherche repose principalement sur une enquête menée auprès d'un échantillon de près de 3 000 résidents de coopératives d'habitation, le plus possible représentatif de l'univers de l'enquête. Cette enquête a été menée au moyen d'un sondage postal effectué en mai 2002.

La recherche s'appuie également sur diverses études sur les coopératives d'habitation et leurs résidents, particulièrement celles réalisées en 1987 par Christian Champagne et 1996, par la CQCH, ainsi que sur différents ouvrages et sources d'informations statistiques sur le logement.

3. Le sondage de mai 2002

3.1 Le questionnaire

Le sondage consistait en l'administration d'un questionnaire comportant 36 questions, lesquelles portaient sur différents aspects du profil des répondants, des ménages coopératifs, des logements coopératifs et de la vie coopérative.

Ce document est imprimé sur du papier 8 ½ x 11 et comporte 6 feuilles dont les cinq premières sont imprimées recto verso. Afin de permettre l'identification des questionnaires et pour en faciliter la saisie, il y a deux numéros dans le coin supérieur droit du questionnaire sur la première page. Le premier numéro permet de recouper le questionnaire avec la liste d'adresses qui a servi à l'envoi. Le second numéro représente la région administrative. Il y a également sur chaque page du questionnaire à droite, une bande grise « Réservé à l'administration » qui a permis le codage manuel des réponses.

Afin d'évaluer la compréhension des répondants au questionnaire, ce dernier a fait l'objet d'un prétest auprès de 20 membres de coopérative d'habitation dont certains au sein des fédérations régionales et aussi lors de l'assemblée générale de la FECHIMM le 25 avril 2002.

Une copie de ce questionnaire est jointe à l'annexe 2 du présent rapport.

À des fins comparatives, les questions posées reprenaient pour plusieurs celles utilisées dans le cadre du sondage de 1996. La formulation des questions fut toutefois commentée et révisée par un statisticien du Service de consultation statistique de l'Université Laval.

3.2 Moyens de sensibilisation et de communication

Afin d'assurer une participation adéquate des résidents des coopératives à l'enquête, la CQCH a d'abord entrepris des démarches afin de sensibiliser et d'informer ses fédérations membres, les coopératives et leurs résidents sur les objectifs et les échéanciers du projet. Une lettre de sensibilisation a été envoyée aux fédérations régionales ainsi qu'à 693 coopératives partout au Québec le 15 mai 2002. Le but de cette lettre était de les informer de la tenue de ce projet de recherche et de l'importance de leur participation.

Un autre outil de communication qui a été utilisé afin de faire la promotion de l'enquête est la revue L'Écho-hop! D'habitation (publication du mouvement coopératif en habitation). Cette publication tirée à plus de 13 000 exemplaires a permis, dès la parution de mars 2002, de présenter aux résidents des coopératives d'habitation partout au Québec l'évolution de la recherche et du même coup rappeler l'importance de leur participation.

3.3 L'échantillon de l'enquête

Une mise à jour des adresses postales des logements coopératifs possédés par les coopératives d'habitation du Québec a été effectuée, fournissant une liste de 20 726 adresses de résidents de coopératives d'habitation.

Un échantillon de quelques 3000 adresses fut prélevé. La sélection des logements a été faite grâce à la méthode d'échantillonnage aléatoire simple. Un logement ne pouvait pas être représenté plus d'une fois.

En tout, des questionnaires ont été adressés par voie postale à 2962 résidents de coopérative. La majorité des questionnaires étaient en langue française (2 894) et 68 questionnaires en anglais ont été transmis aux résidents, dont la langue de correspondance de la coopérative avait au préalable été identifiée comme telle.

3.4 L'envoi du questionnaire et le suivi

L'envoi des questionnaires français s'est effectué le 13 mai 2002 et celui des questionnaires anglais le 27 mai 2002.

L'enveloppe qui a été envoyée aux résidents de l'échantillon contenait :

- une lettre de présentation de l'enquête
- le questionnaire
- une enveloppe réponse pré-affranchie

Il y a eu 15 appels de résidents qui désiraient recevoir une copie du questionnaire en anglais, 28 autres qui demandaient une deuxième copie du questionnaire français soit parce qu'ils avaient égaré la première copie ou reçu la lettre de rappel. Près d'une cinquantaine de personnes ont téléphoné pour avoir plus d'informations au sujet du projet.

Une lettre de rappel fut envoyée aux 1907 répondants dont nous n'avions toujours pas reçu le questionnaire complété. Cet envoi a été effectué les 18 et 19 juin 2002.

Les résidents retenus dans l'échantillon avaient jusqu'au 1^{er} septembre 2002 pour retourner le questionnaire complété au bureau de la CQCH. En tout, 1 337 questionnaires complétés ont été reçus complétés avant le 2 septembre 2002.

Quarante-deux (42) questionnaires reçus n'ont pu être utilisés, soit parce qu'un trop grand nombre de questions n'avaient pas été complétées ou parce que des altérations au document empêchaient d'identifier la provenance et les caractéristiques de la coopérative.

3.5 La saisie des questionnaires

Les questionnaires retenus ont été préalablement encodés manuellement afin de faciliter la saisie des réponses.

Les réponses des questionnaires retenus ont été saisies dans une base de données Access, laquelle comportait en plus des informations sur les coopératives d'où provenaient les questionnaires, soit la région, le programme de financement, l'appartenance de la coopérative à une fédération, le nombre de logements appartenant à la coopérative.

Parmi les questionnaires dont les réponses avaient été saisies, 110 ont été sélectionnés au hasard et les réponses saisies ont fait l'objet d'une vérification par une personne non impliquée directement dans la recherche. Le taux d'erreur de la saisie s'est avéré inférieur à 1% pour chacune des questions. Les erreurs de saisie identifiées ont été corrigées.

3.6 Le traitement informatique des données

À partir des réponses codées contenues dans base de données Access et en utilisant le logiciel SPSS, des superviseurs du département de statistique de l'Université Laval ont compilé les fréquences simples des 36 questions contenues dans le questionnaire et, le cas échéant, des sous-questions s'y rattachant. Plusieurs croisements ou fréquences bi-variées ou multi-variées ont également été obtenues à l'aide du même logiciel, toujours sous la supervision d'un chercheur du département de statistique de l'Université Laval.

Certaines données ont cependant dû faire l'objet d'un traitement particulier.

3.6.1 Le loyer

Comme dans l'étude de 1996, nous avons choisi de traiter les informations relatives au loyer en ajoutant le coût de certains services (électricité, chauffage, eau-chaude) dans le loyer déclaré par les répondants, lorsque ceux-ci avaient déclaré que leur loyer n'incluait pas ces services. En créant ainsi un loyer « normalisé », nous disposions d'une base comparative plus juste aux fins d'analyse.

Le coût des services non inclus a été établi en fonction des taux fournis par la Société d'habitation du Québec dans l'application du programme de supplément au loyer, tels qu'ils étaient en vigueur au 1^{er} mars 2002²⁸.

	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
Chauffage	44,00 \$	44,00 \$	48,00 \$	52,00 \$	64,00 \$
Eau chaude	9,00 \$	9,00 \$	10,00 \$	11,00 \$	12,00 \$
Électricité domestique	26,00 \$	29,40 \$	32,80 \$	36,20 \$	39,60 \$

²⁸ « Info Express », Direction du développement des programmes, Vol. 7, no. 1 (février 2002).

3.6.2 *Le revenu moyen*

Les répondants devaient indiquer dans laquelle des tranches suivantes se situait le revenu brut du ménage pour l'année 2001.

- 0 \$ à 15 000 \$
- 15 000 \$ à 19 999 \$
- 20 000 \$ à 24 999 \$
- 25 000 \$ à 29 999 \$
- 30 000 \$ à 34 999 \$
- 35 000 \$ à 39 999 \$
- 40 000 \$ à 49 999 \$
- 50 000 \$ à 59 999 \$
- 60 000 \$ et plus

Pour les strates de revenu fermées (ex. : 15 000 \$ à 19 999 \$), le revenu moyen des ménages a été établi à partir du point milieu (17 500 \$ dans l'exemple précité).

Pour la strate de revenu inférieure (0 \$ à 15 000 \$), nous avons utilisé le barème de l'assistance-emploi pour les personnes seules n'ayant pas de contrainte à l'emploi afin d'établir le revenu plancher pour cette strate de revenu.

Pour la strate de revenu supérieur (60 000 \$ et plus), nous avons établi le revenu à 70 000\$