



Recherche

TEXT HERE

TEXT HERE

Développement de projets d'habitation coopérative
« hors programme »
par des coopératives existantes –
Projets pilotes et résultats

Remerciements

Nous offrons nos remerciements aux coopératives d'habitation qui ont participé à cette recherche-action. Nous adressons également nos remerciements à la Fédération des coopératives d'habitation Chaudière, Québec-Appalaches (FECHAQC) et au Groupe de ressources techniques SOSACO, plus particulièrement à madame Nathalie Genois, directrice du développement, pour sa collaboration et son implication dans le présent projet.

La réalisation de la présente étude a été rendue possible grâce au soutien financier du ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation (MESI) et du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) dans le cadre de l'Entente de partenariat pour le développement coopératif (Axe 1 – Volet D – Réalisation d'activités structurantes et innovantes). Y contribuent également les partenaires suivants : le Mouvement Desjardins, La Coop fédérée, Agropur coopérative, Promutuel, SSQ Groupe financier et La Capitale mutuelle de l'administration publique.

Merci aux partenaires
du développement coopératif



Sommaire

1	Phase 1 – 2015-2016.....	1
2	Phase 2 – 2016-2017.....	1
3	La responsabilité du parc de logements existants et de son développement	5
4	Prendre l’initiative dans le développement hors programme	6
5	Les coopératives ciblées	8
6	Réflexions.....	15
7	Conclusion.....	18
8	Recommandations.....	19
9	Annexe 1	20
10	Annexe 2	22
11	Bibliographie.....	28

1 Phase 1 – 2015-2016

Réalisée en 2015-2016, la première phase de ce projet avait pour objectif principal d'amener des coopératives d'habitation à envisager le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction (« autodéveloppement », « développement hors programme »). À terme, le projet de développement de projets d'habitation coopérative « hors programme » par des coopératives existantes doit permettre la consolidation et l'accroissement de la taille des coopératives d'habitation – il vise en fait à stimuler le développement d'une quinzaine de coopératives d'habitation dont la mission et la gestion seront orientées vers le développement continu de nouvelles unités. La première phase de cet ambitieux projet reposait sur une prémisse relativement simple : le développement hors programme passe d'abord par les coopératives d'habitation, et non pas par la CQCH, les fédérations régionales ou les groupes de ressources techniques. Dans cette perspective, on a d'abord voulu cultiver l'esprit entrepreneurial des membres des coopératives d'habitation participantes et de leur conseil d'administration, dans l'espoir de mobiliser le capital de ces coopératives. Or, la réalisation de la seconde phase du projet nous amène aujourd'hui à réviser la prémisse sur laquelle reposait initialement le projet.

2 Phase 2 – 2016-2017

La première phase du projet a permis d'identifier des coopératives d'habitation présentant un profil et un potentiel entrepreneurial intéressant, c'est-à-dire des coopératives capables de construire de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale. La seconde phase du projet vise quant à elle à accompagner ces coopératives d'habitation dans la réalisation de leur projet respectif et à les soutenir à travers différentes mesures – soutien technique, recherche de financement, mentorat, etc. Avant de nous intéresser aux résultats, il convient toutefois de rappeler l'importance du présent projet et le contexte particulier dans lequel il s'inscrit.

Contrairement aux propriétaires privés à but lucratif, les coopératives d'habitation n'ont pas pour objectif de réaliser un bénéfice, mais uniquement de fournir aux résidents des logements et un milieu de vie de qualité à un coût abordable. De fait, le Mouvement québécois des coopératives d'habitation s'est jusqu'ici développé avec l'aide de différents programmes de financement gouvernementaux, a fortiori le programme AccèsLogis Québec. Administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), ce programme d'aide financière encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation. Grâce au programme AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation et les organismes ou les sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire avec la contribution de leur milieu. La SHQ – une société d'État – a longtemps été l'interlocutrice privilégiée du gouvernement en matière d'habitation. Or, la SHQ a perdu une part importante de son indépendance face au gouvernement au cours des dernières années, et il n'est pas du tout certain que le gouvernement du Québec partage les préoccupations du Mouvement québécois des coopératives d'habitation (Vaillancourt, Ducharme, Aubry, Grenier, 2016 : 43). En d'autres termes, la SQH a longtemps développé des

programmes de financement en collaboration avec les intervenants du milieu, mais elle tend désormais à appliquer les politiques du gouvernement.

Tableau 1 : les programmes de financement

Programme	Période	Financement	Nombre de conventions	Nombre de logements	%
Coop-Habitat	1968-1970	SHQ	6	463	2 %
Programme des articles 27 et 61	1973-1978	SCHL	97	1 983	7 %
Programme de l'article 95	1979-1985	SCHL	626	11 202	38 %
Programme intégré québécois (PIQ)	1984-1986	SHQ	96	799	3 %
Programme sans but lucratif privé (PSBL-P)	1986-1993	SHQ SCHL	87	1 418	5 %
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI)	1986-1993	SCHL	275	4 803	16 %
Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et OSBL (PARCO)	1995-1996	SHQ	38	605	2 %
Programme AccèsLogis Québec (ALQ)	1997-...	SHQ	206	5 539	19 %
Programme Logement abordable Québec (LAQ)	2002-...	SHQ SCHL	29	1 089	4 %
Autres	1987-...		24	1 239	4 %
Total			1 484	29 140	100 %

Généreux ou non, restrictifs ou pas, ces différents programmes de financement ont permis le développement du Mouvement québécois des coopératives d'habitation. D'une part, ces programmes ont tour à tour encouragé certaines pratiques au sein du Mouvement et ils en ont découragé d'autres; d'autre part, ils ont déterminé le rythme de croissance (ou de contraction) du Mouvement. Ils ont donc eu un impact qualitatif et quantitatif décisif sur le Mouvement, sur son histoire et sur son développement. Comme le montre toutefois le tableau ci-dessous (tableau 2), la structure du financement a connu une évolution extrêmement préoccupante au cours des vingt dernières années. De toute évidence, le nombre total de logements communautaires et sociaux financés connaît chaque année des fluctuations plus ou moins importantes – il a d'ailleurs connu une baisse marquée en 2015. Mais il faut surtout prendre note de la diminution extrêmement importante du nombre de logements coopératifs qui reçoivent de l'aide financière gouvernementale. Cette tendance est d'ailleurs préoccupante : en 1999, les logements coopératifs représentaient 52,8 % du nombre total de logements financés; cette proportion est passée à 4,9 % en 2015. Inversement, les logements dans les organismes d'habitation sans but lucratif (OSBL) reçoivent une part de plus en plus importante de l'aide

gouvernementale. Depuis 20 ans, on constate en effet un recul de la formule coopérative en habitation dans la réalisation de projets d’habitation communautaire par rapport aux organismes sans but lucratif d’habitation et le marché privé de l’habitation. En soi, la formule coopérative en habitation demeure pertinente et elle est toujours en mesure de répondre concrètement aux besoins des ménages d’accéder à un logement et à un milieu de vie de qualité à coût abordable. Le problème est ailleurs.

Tableau 2 : Nombre de logements financés par les programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec en fonction de la forme juridique, par année (Date de DAI)

	Coopérative		OSBL		OH		Logements
	N	%	N	%	N	%	
2000	266	30,4 %	609	69,6 %	-	0	875
2001	461	39,2 %	716	60,8 %	-	0	1177
2002	316	32,6 %	654	67,4 %	-	0	970
2003	357	22,0 %	1183	72,9 %	82	5,1 %	1622
2004	604	27,3 %	1305	58,9 %	306	13,8 %	2215
2005	674	25,3 %	1485	55,8 %	501	18,8 %	2660
2006	692	21,3 %	1705	52,4 %	856	26,3 %	3253
2007	288	13,6 %	972	45,9 %	857	40,5 %	2117
2008	551	22,8 %	1280	53,0 %	586	24,2 %	2417
2009	453	21,7 %	1199	57,4 %	437	20,9 %	2089
2010	788	35,1 %	1264	56,4 %	190	8,5 %	2242
2011	710	28,9 %	1179	48,0 %	565	23,0 %	2454
2012	186	10,3 %	1536	84,7 %	91	5,0 %	1813
2013	369	15,1 %	1607	65,9 %	461	18,9 %	2437
2014	329	15,0 %	1617	73,7 %	248	11,3 %	2194
2015	104	4,9 %	1544	72,8 %	474	22,3 %	2122

Les raisons politiques, économiques et techniques qui expliquent l’évolution de la structure du financement ne nous concernent pas réellement ici – elles sont d’ailleurs nombreuses et complexes. Qu’il nous suffise plutôt d’attirer l’attention du lecteur sur les deux graphiques ci-dessous (figures 3-4), qui illustrent de manière saisissante l’évolution de la structure du financement du logement social et communautaire au Québec. Il existe un rapport linéaire (négatif) entre le nombre de logements coopératifs financés et les autres formes de logements, puisque le nombre total de logements financés est fixe. En un mot, les intervenants du milieu se disputent un même financement. Les acteurs du Mouvement québécois des coopératives d’habitation – membres, intervenants, etc. – n’ont évidemment pas attendu la restructuration des investissements publics pour réfléchir au développement hors programme (Bouchard, Gaudreault, 2008 : 128). Mais il faut aujourd’hui entreprendre de nouvelles réflexions stratégiques. D’aucuns l’auront compris, il faut non seulement s’assurer de maintenir ou d’augmenter le nombre total de logements financés par le programme AccèsLogis Québec, mais il faut de surcroît assurer le financement des logements coopératifs. De plus, les acteurs du Mouvement doivent se donner à eux-mêmes les moyens de développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale. Le présent projet possède donc une dimension structurante qui excède largement celle des projets de développement individuels (achevés ou non) qui le compose.

Figure 1 : Proportion des logements financés par le programme AccèsLogis Québec ou par le programme Logement abordable Québec (LAQ) entre 1999 et 2015

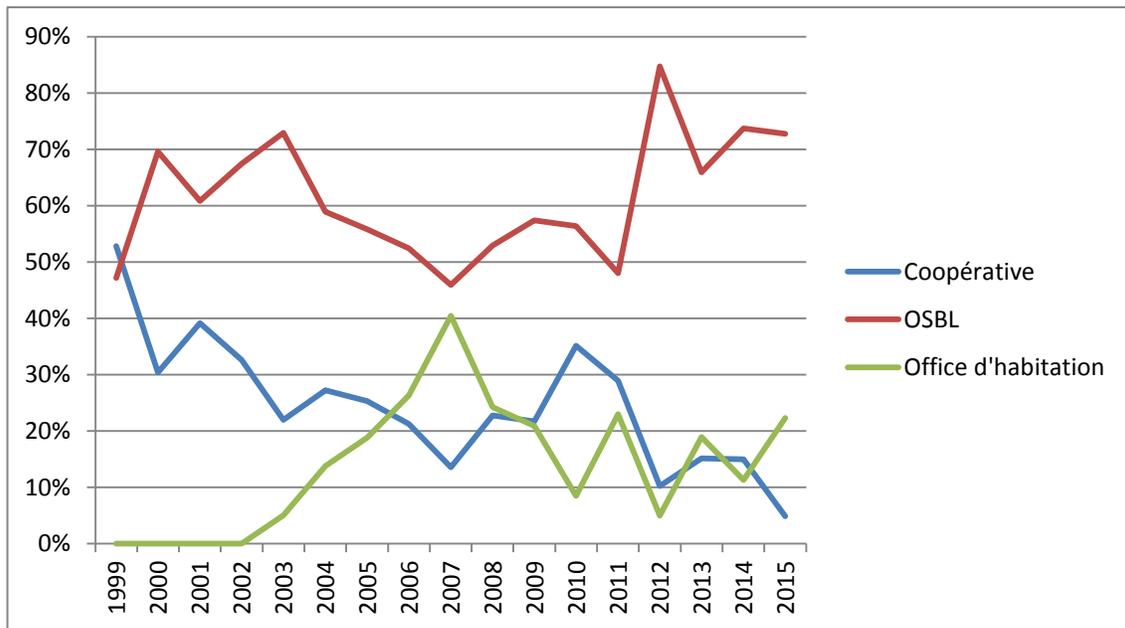
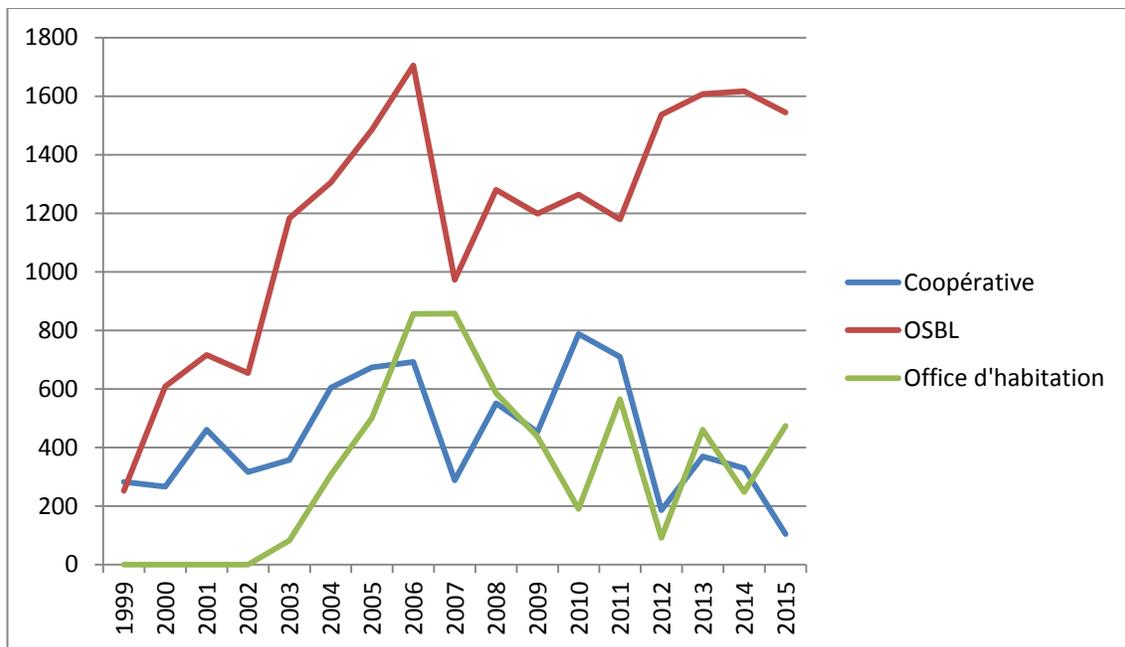


Figure 2 : Nombre de logements financés par le programme AccèsLogis Québec ou par le programme Logement abordable Québec (LAQ) entre 1999 et 2015



3 La responsabilité du parc de logements existants et de son développement

D'emblée, une question s'impose : pourquoi les subventions sont-elles nécessaires? Comme le résumait simplement Gaudreault et Bouchard (2002), les premières coopératives d'habitation n'avaient pas besoin de subventions pour fournir du logement abordable. Cela devint nécessaire en grande partie en raison de l'augmentation vertigineuse des coûts liés à l'habitation qui grimpaient beaucoup plus vite que les coûts d'autres biens et services. La flambée des taux d'intérêt du début des années 1980 aggrava la situation en provoquant une hausse des coûts de financement. Il en a résulté, concluent Gaudreault et Bouchard, que les loyers économiques (coûts réels) dépassaient de beaucoup les loyers prévalant sur le marché locatif. L'État se trouva dans l'obligation d'intervenir pour combler l'écart entre le loyer économique et la capacité de payer de la clientèle. Cette aide prend généralement deux formes :

1. *L'aide à la pierre* par le biais de subvention de capital, de subvention du taux d'intérêt ou encore par subvention des coûts d'opération;
2. *L'aide à la personne* par une allocation au logement ou par un mécanisme interne d'aide à la réduction du loyer.

Ces deux formes de subvention ont des effets radicalement différents sur le développement du parc immobilier québécois. L'aide à la pierre, incluant le soutien public aux organismes de développement (ex. : GRT) est un mode de régulation de l'*offre* de logement, alors que l'aide à la personne comme une mesure sociale visant l'accessibilité du loyer, c'est-à-dire un mode de régulation de la *demande* (Ibid.). Les différents programmes de supplément au loyer (PSL) ne peuvent évidemment pas répondre aux besoins ni offrir un soutien communautaire à des clientèles qui ont des besoins particuliers aussi bien que le programme AccèsLogis Québec. Or, ces programmes (= aide à la personne) tendent peu à peu à se subsister au programme AccèsLogis Québec (= aide à la pierre), alors qu'ils devraient le bonifier. Le nombre total de logements financés diminue ainsi régulièrement, à commencer par le nombre de logements coopératifs financés. Les démarches politiques – le lobbying – des intervenants du secteur privé expliquent sans doute en partie cette tendance :

Les intervenants du secteur privé considèrent que les logements sociaux et abordables leur livrent une concurrence qui nuit à leur marché. Selon eux, le problème concerne davantage l'insuffisance des revenus des locataires que l'insuffisance du nombre de logements, considérant que les taux d'inoccupation sont parmi les plus élevés depuis 20 ans. Ils proposent que les ménages puissent davantage être orientés vers le logement locatif privé grâce à l'augmentation du nombre d'unités subventionnées par le PSL. Cela aurait pour effet de combler les unités vacantes existantes tout en diversifiant l'offre de logement. À leur avis, pour le même budget, il serait alors possible d'aider davantage de personnes tout en leur accordant une certaine liberté quant au choix de leur milieu de vie (Morin, 2016 : 13).

Le Mouvement québécois des coopératives d'habitation doit poursuivre ou renouveler ses réflexions par rapport aux différentes formes de financement étatique¹. Mais il doit aussi poursuivre ou reprendre ses réflexions sur le développement hors programme, puisque l'aide financière à la construction est de plus en plus difficile à obtenir. Le retrait de l'État pose la question de la responsabilité du parc de logements existants et de son développement. Or, comme nous le verrons plus loin, la réalisation de ce projet a permis à la CQCH de mieux comprendre l'importance de se doter de mécanismes originaux favorisant le réinvestissement dans le développement de nouvelles phases ou de nouvelles coopératives.

4 Prendre l'initiative dans le développement hors programme

Il faut insister ici sur la différence qui existe entre le développement de nouvelles unités coopératives par des coopératives existantes, c'est-à-dire le développement d'une nouvelle phase, et le développement de nouvelles unités coopératives par des coopératives existantes sans aide financière gouvernementale ou hors programme. Il ne s'agit pas ici de démarrer de nouveaux projets, peu importe leur nature – fusion, regroupement, expansion, etc. –, mais bien plutôt de démarrer de nouveaux projets sans aide financière gouvernementale (une nouvelle phase peut très bien bénéficier d'une telle aide). Le développement de nouvelles unités coopératives est toujours extrêmement difficile; sans aide financière, il est plus difficile encore. De fait, les coopératives qui ont pris part à ce projet n'ont pas toujours été en mesure d'atteindre les objectifs qu'elles s'étaient fixés.

À l'instar des projets d'intercoopération, de regroupement ou de fusion, les projets de développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale suscitent l'intérêt des intervenants du milieu, mais ils laissent souvent indifférents les membres des coopératives. Ces projets devraient idéalement émaner de la base du Mouvement, c'est-à-dire des membres eux-mêmes, mais l'histoire récente montre que la majorité des projets sont en réalité impulsés par les intervenants du milieu.

En d'autres termes, le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale intéresse les intervenants du milieu, à commencer par la CQCH, mais ils rebutent une part importante des membres des coopératives, qui n'en voient pas toujours l'utilité ni la nécessité. Hormis quelques exceptions, en effet, les membres des coopératives d'habitation se préoccupent relativement peu de cette question comparativement abstraite. Affairés et occupés, ils consacrent déjà 8,3 heures par mois, en moyenne, aux activités de leurs coopératives d'habitation respectives (CQCH, 2012 : 37). En tant que membre d'une coopérative d'habitation, leurs préoccupations – entretien, administration, vie associative, etc. – ne sont tout simplement pas celles de la CQCH, des fédérations régionales ou celles des groupes de ressources techniques. Comme l'ont d'ailleurs déjà remarqué certains observateurs, la « faible motivation des membres quant aux initiatives d'autodéveloppement du secteur constitue une

¹ « Il y a ainsi deux lignes de pensées distinctes dans le domaine de la politique de logement. Pour les uns, le libre marché locatif peut assurer l'offre de logement abordable dont la demande pourrait être soutenue par des subventions de l'État auprès des ménages à faible revenu. Pour les autres, le logement social n'est pas assez rémunérateur pour le secteur privé en tout état de cause et ils réclament carrément l'implication de l'État dans la construction et la gestion du logement social » (Laberge, Montmarquette, 2010 : 77-78).

contrainte importante » (Gaudreault, 2004 : 63). Et pour cause : l'autodéveloppement exige des efforts soutenus, ainsi qu'une certaine expertise.

La CQCH, les fédérations régionales et les groupes de ressources techniques jouissent d'une vue d'ensemble sur le Mouvement dont ne jouissent pas les membres des coopératives d'habitation – une vue privilégiée. De fait, il leur incombe en quelque sorte d'assurer la pérennité du Mouvement en développant des projets avec le concours des membres des coopératives d'habitation. Le présent projet tend à indiquer que ces organisations doivent prendre l'initiative et soumettre des propositions de projets à des coopératives désireuses de les porter. Ces organisations accompagnent bien sûr déjà les coopératives d'habitation. Mais elles doivent vraisemblablement en faire davantage – le développement hors programme passe d'abord par elles, et non pas par les coopératives, comme on l'a longtemps cru. Il *ne s'agit évidemment pas* de se substituer aux coopératives ni de leur imposer certains projets de développements, mais bien plutôt de revoir ou de repenser le rôle stratégique des intervenants du milieu, dans un contexte où le financement se raréfie ou dans lequel sa structure se modifie. Le développement du Mouvement québécois des coopératives d'habitation ne peut pas être abandonné aux membres individuels des coopératives d'habitation. Cette mission n'est pas la leur.

Comme nous l'avons d'ailleurs déjà souligné, les membres de coopératives d'habitation affichent une certaine indifférence ou un certain scepticisme face à l'autodéveloppement. Un sondage réalisé en 2006 auprès de présidents de 158 coopératives d'habitation montre que seul 1 % des répondants considère l'investissement dans de nouveaux services ou dans le développement de nouvelles coopératives d'habitation comme prioritaire (CQCH, 2006 : 11). Peu intéressés par le développement du Mouvement, les répondants priorisent plutôt la consolidation et l'amélioration des coopératives d'habitation existantes. Dix ans plus tard, les choses n'ont pas changé. Le Mouvement doit désormais développer une culture d'autonomie, et non de bénéficiaire. Les acteurs du milieu doivent développer cette culture; chez eux, d'abord, puis chez les autres.

Dans cette perspective, ils doivent désormais revoir leurs pratiques, leurs organisations et leurs politiques. Car il faut rapidement se donner les moyens financiers et matériels – personnel, structure, régie, etc. – afin de rendre possible le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale.

Dit autrement, la CQCH et les fédérations doivent adapter ou renouveler leur offre de services en ce qui a trait à la formation, à l'aide à la gestion et au développement d'outil, sans compter que la fin des conventions risque d'entraîner une demande accrue de services d'aide à la gestion².

² « La fin des conventions est déjà engagée depuis une dizaine d'années et, d'ici 2020, 15 842 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! Les prochaines années seront ainsi déterminantes pour l'ensemble du secteur de l'habitation coopérative puisque les coopératives d'habitation, qui passeront le cap de la fin des conventions durant cette période, seront des modèles pour celles qui suivront » (CQCH, 2013).

5 Les coopératives ciblées

Comme l'ont déjà noté Gaudreault et Bouchard (2002), le succès des opérations de financement autonome semble être conditionné par les facteurs suivants :

1. Taille de la coopérative : possibilité de générer des économies d'échelle;
2. Entrepreneuriat : valeurs de développement mobilisant la coopérative;
3. Créativité : capacité d'optimiser l'utilisation leurs propres ressources;
4. Contraintes : l'expiration des conventions d'exploitation entre la coopérative et les agences gouvernementales facilite les nouvelles acquisitions - et la gestion ultérieure des unités acquises;
5. Structure de participation : le rôle des administrateurs consiste à animer la coopérative et à planifier les activités et non à exécuter les tâches techniques;
6. Planification : la coopérative se donne une vision à long terme et un plan d'affaires;
7. Abordabilité : le niveau des loyers des membres n'a pas été affecté par l'utilisation des fonds à des fins de développement;
8. Conservation : chaque immeuble existant doit faire l'objet d'un plan de remplacement et naturellement d'un plan de financement à long terme.

D'aucuns l'auront donc compris, les coopératives d'habitation ne sont pas toutes également capables de réaliser des projets de développement hors programme. Dans le cadre de la réalisation de ce projet, il a toutefois fallu établir des critères additionnels ou des critères dérivés de la liste établie par Gaudreault et Bouchard il y a maintenant quinze ans. Fondée sur les préoccupations actuelles du Mouvement, cette liste compte onze (11) critères. Et c'est sur la base de ces critères que certaines coopératives d'habitation ont été approchées :

1. Détenir un avoir propre foncier (APF) suffisant;
2. Faire preuve d'une rentabilité financière au cours des cinq dernières années;
3. Présenter un revenu d'exploitation net (REN) après convention positif;
4. Présenter un déficit global anticipé satisfaisant (sommes des travaux d'entretien et de rénovation prévus – la somme des réserves);
5. Contribuer annuellement de façon acceptable à la réserve de remplacement;
6. Avoir des loyers se situant entre 75 % et 90 % du loyer médian de la région;
7. Démontrer l'expérience et la qualification des administrateurs en place;
8. Avoir une proximité certaine avec le Mouvement à travers l'affiliation à une Fédération régionale ou à la CQCH;
9. Posséder un esprit entrepreneurial;
10. Présenter un faible risque de contamination du terrain;
11. Présenter un emplacement géographique intéressant.

Neuf coopératives d'habitation ont été approchées afin de participer au présent projet. En soi, ces coopératives présentent les caractéristiques énumérées ci-dessus. Malheureusement, certaines d'entre elles ont dû se retirer du projet en raison de difficultés contingentes, qui n'avaient pas le moindre rapport avec le projet lui-même ou avec les difficultés inhérentes aux projets d'autodéveloppement. Ces aléas économiques et politiques imprévisibles menacent bien sûr les projets de tous types, mais ils se sont avérés particulièrement problématiques dans le cas du présent projet. Plusieurs coopératives ont, en effet, été contraintes de se retirer

prématurément du projet ou de se rabattre sur l'aide financière gouvernementale. Ces échecs sont décevants; en revanche, ils permettent de comprendre les défis que pose le développement hors programme (ainsi que la confusion qui existe entre le développement de nouvelles phases et le développement hors programme).

La faible motivation des membres des coopératives n'explique donc pas tout. Mais dans plusieurs coopératives d'habitation, les membres se sont montrés hésitants à s'impliquer dans des projets qui ne jouissaient pas de l'aide financière gouvernementale. Du reste, certaines coopératives se sont désintéressées du projet en cours de route, tandis que d'autres encore se sont finalement désistées. Ces volte-faces et ces contretemps ont malheureusement compliqué la réalisation du projet, qui n'a pas véritablement permis de mener à terme le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale. En revanche, ces volte-faces et ces contretemps ont permis de mettre en évidence l'importance capitale d'effectuer un suivi continu et serré des coopératives qui entreprennent des tels projets de développement. Et cela signifie, en outre, que les intervenants du milieu doivent embaucher des ressources additionnelles ou assigner davantage de ressources existantes à ces projets. À cet égard, il faut vraisemblablement repenser la relation organisationnelle qui existe entre les coopératives et les fédérations régionales ou les groupes de ressources techniques. En fait, le Mouvement dans son ensemble doit, sans doute, se professionnaliser ou se structurer de manière plus formelle, et travailler plus étroitement avec les autres secteurs du milieu coopératif³.

³ « Depuis de nombreuses années, M. Jacques Côté assume la direction générale d'une des plus grosses coopératives d'habitation au Québec. Dans son album paru il y a quelques années traitant de l'histoire des coopératives d'habitation au Canada, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada présentait la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est comme un modèle des plus intéressants puisqu'elle privilégie notamment un développement progressif. Au Québec, le succès obtenu par la coopérative est à maintes fois présenté lorsque vient le temps d'aborder l'avenir des coopératives et les modèles de développement qui ont fait leurs preuves. L'expertise de la direction générale est également fort appréciée et continuellement sollicitée tant au niveau de la Fédération Coop-Habitat Estrie, pour soutenir la réalisation de projets, que celui de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation pour représenter le Mouvement, entre autres, au sein du comité des normes du Fonds québécois d'habitation communautaire ou pour faire part de ses expériences lors d'événements ou la tenue de colloques. Pour M. Côté, le véritable enjeu qui se pose lorsqu'on aborde la question de la fin des accords d'exploitation est celui-ci : est-ce que les coopératives vont devenir de vraies coopératives? Est-ce que le Mouvement des coopératives d'habitation va devenir un vrai Mouvement ? Compte tenu de l'équité des coopératives et de leur liquidité, nous pouvons considérer que nous sommes assis sur une petite fortune. Il nous faudra donc devenir de meilleurs gestionnaires. Même si le lien se perd (coopératives – fédérations - confédération), l'autonomie du Mouvement demeure l'enjeu crucial. Nous sommes passés de l'adolescence à l'âge adulte. Collectivement, nous sommes plus matures comme Mouvement mais nous devons nous structurer davantage. Donc, misons sur le potentiel de notre bénévolat, nos valeurs, notre esprit d'entraide et soyons ouverts aux autres secteurs coopératifs avec qui nous partageons de toute façon les mêmes principes » (CQCH, 2006 : 29).

Tableau 3 : Coopératives d'habitation participantes au projet

Coopérative	Constitution	Nombre de bâtiments	Nombre de logements
1. CYPRÈS (DES)	2002-05-24	1	10
2. HÉBERGEMENT SAINT-RÉMI DU LAC-AUX-SABLES		1	15
3. LES HABITATIONS SYMPATHIQUES DE QUÉBEC	1981-11-07	5	22
4. MONSEIGNEUR FERLAND	1981-08-22	2	24
5. MON LOGIS DE QUÉBEC	1976-09-04	9	32
6. L'ODYSSEE	1992-04-23	1	24
7. LA RÉSIDENCE PORTNEUVIENNE	2009-03-23	1	26
8. LE SEPTIÈME CIEL	1981-12-26	1	32
9. LE FAUBOURG ST-LOUIS DE QUÉBEC	1979-11-17	1	45

Notons ici que la Coopérative d'habitation *Le septième ciel* et la Coopérative d'habitation *Le faubourg St-Louis de Québec* sont toutes deux situées sur le site du Bon-Pasteur, à Québec. On retrouve plusieurs autres coopératives sur ce site, et quatre d'entre elles ont participé à un projet de fusion en 2002. Ce projet est resté sans suite (CQCH, 2002). Quoi qu'il en soit, les coopératives d'habitation qui ont pris part au présent projet ont élaboré des projets originaux; réussis ou non, ces projets sont résumés schématiquement ci-dessous.

Coopérative d'habitation des Cyprès

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	3	0	3
Personnes âgées :	0	0	0
Personnes seules :	2	0	2
Total :	5	0	5

La Coopérative d'habitation des Cyprès a envisagé l'achat de terrains, afin d'y développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction. Malheureusement, une sorte de paralysie s'est emparé du projet : d'une part, les membres de la coopérative se sont désintéressés du projet; d'autre part, la coopérative n'a pas été systématiquement accompagnée dans ses démarches. Ce cas a une valeur d'exemple.

Coopérative de solidarité hébergement de Saint-Rémi du Lac-aux-Sables

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	0	0	0
Personnes âgées :	8	0	8
Personnes seules :	0	0	0
Total :	8	0	8

Grâce à une généreuse contribution du milieu, la *Coopérative de solidarité hébergement de Saint-Rémi du Lac-aux-Sables* a acquis un immeuble et a fondé une nouvelle coopérative – la *Coopérative de solidarité Villa des Sablois*. La coopérative a également établi un partenariat avec les Aides Familiales de Mékinac qui assurent, entre autres, la lessive, l’entretien général des aires de vie et des équipements d’usage quotidien ainsi que la préparation des repas.

Coopérative d’habitation Les habitations sympathiques de Québec

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	2	0	2
Personnes âgées :	0	0	0
Personnes seules :	1	0	1
Total :	3	0	3

La *Coopérative d’habitation Les habitations sympathiques* de Québec possède cinq immeubles dans le quartier Saint-Sauveur de Québec et le conseil d’administration avait exprimé une volonté claire d’explorer les possibilités de développement hors programme ou avec l’aide du programme AccèsLogis Québec. En novembre 2016, il a mandaté un de ses membres afin d’envisager les possibilités de développement dans le quartier. Comme plusieurs coopératives d’habitation, la *Coopérative d’habitation Les habitations sympathiques* de Québec se voient aujourd’hui confronté à une sous-occupation de ses grands logements. En effet, ces logements ont accueilli des ménages dont la composition a aujourd’hui changé puisque beaucoup des enfants qui y ont grandi ont quitté la coopérative. La réalisation d’un nouvel immeuble coopératif permettrait de reloger ces membres qui souhaitent continuer d’habiter la coopérative. Dans cette perspective, la coopérative a envisagé l’acquisition d’un terrain situé

tout près. Le groupe de ressources techniques SOSACO a réalisé une évaluation sommaire du projet, qui n'était malheureusement pas viable (Annexe 1). Sans le concours de SOSACO, La Coopérative d'habitation Les habitations sympathiques de Québec se seraient sans doute engagées dans un projet déficitaire.

Coopérative d'habitation Monseigneur Ferland

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	4	0	3
Personnes âgées :	2	0	1
Personnes seules :	2	0	4
Total :	8	0	8

La *Coopérative d'habitation Monseigneur Ferland* a été prématurément contrainte de se retirer du projet en raison de difficultés économiques contingentes.

Coopérative d'habitation Mon Logis de Québec

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	1	0	1
Personnes âgées :	2	0	2
Personnes seules :	5	0	5
Total :	8	0	8

La *Coopérative d'habitation Mon Logis de Québec* a exploré la possibilité d'acquérir un terrain voisin afin de développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction. L'évaluation financière de la FECHAQC a toutefois démontré que le projet n'était tout simplement pas viable.

Coopérative d'habitation L'Odysée

La Coopérative d'habitation L'odyssée espère faire l'acquisition d'un terrain afin d'y développer de nouvelles unités. La coopérative a entamée des réflexions, qui doivent se poursuivre jusqu'à l'automne 2017 (c'est-à-dire au-delà du présent projet).

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	0	0	0
Personnes âgées :	8	0	8
Personnes seules :	1	0	1
Total :	9	0	9

Coopérative de solidarité La Résidence Portneuvienne

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	0	0	0
Personnes âgées :	13	0	13
Personnes seules :	0	0	0
Total :	13	0	13

La Coopérative de solidarité *La Résidence Portneuvienne* a envisagé de prendre à sa charge le développement de la future coopérative *La Grande Marée*, une autre coopérative de solidarité pour personnes âgées. Malheureusement, le projet n'a pas abouti. Il a, en effet, rencontré des difficultés que l'on rencontre également dans les projets de fusion ou de regroupement : plusieurs membres de la coopérative ont exprimé des craintes liées à la transformation de la vie associative déjà en place (craintes de perdre des acquis, de perdre le contrôle, de payer pour les autres, de s'hypothéquer, de perdre le sentiment d'appartenance, etc.). En dépit de l'aide du groupe de ressources techniques SOSACO, les membres de la Coopérative de solidarité La

Résidence Portneuvienne ont préféré abandonner le projet (Annexe 2). Notons ici que les difficultés politiques ou associatives qui ont mené l'abandon du projet n'ont aucun lien avec la question du développement hors programme. Cela dit, l'absence d'aide financière gouvernementale à la construction a découragé plusieurs membres de la coopérative.

Coopérative d'habitation Septième ciel (Bon Pasteur)

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	0	0	0
Personnes âgées :	0	0	0
Personnes seules :	0	0	0
Total :	0	0	0

Coopérative d'habitation Le Faubourg St-Louis de Québec (Bon Pasteur)

Nombre de logements subventionnés

	PSL	HLM	Total
Familles :	1	0	1
Personnes âgées :	0	0	0
Personnes seules :	3	0	3
Total :	4	0	4

La Coopérative d'habitation Septième ciel est située sur le site du Bon-Pasteur, à Québec, tout comme la Coopérative d'habitation Le Faubourg St-Louis de Québec. Ce site compte plusieurs autres coopératives : la Coopérative d'habitation de la Chevrotière, la Coopérative d'habitation La Saluade, la Coopérative d'habitation Ste-Marie de Québec, la Coopérative d'habitation Grandir en Ville et, enfin, la Coopérative d'habitation Vie de quartier. Ces coopératives n'ont cependant pas participé au présent projet, mais elles partagent déjà des services et elles se sont dotées d'un comité intercoopératif informel qui se réunit ponctuellement afin de traiter de certains dossiers communs (dénéigement de la cour et des lieux de passage, stationnement dans la cour, gestion des ordures, bruits nocturnes, vandalisme, etc.).

6 Réflexions

Afin d'assurer son autodéveloppement, le Mouvement québécois des coopératives d'habitation doit tirer profit de son avoir propre foncier, c'est-à-dire de son équité. L'équité, rappelons-le, représente la différence entre la dette d'une coopérative et la valeur qu'on lui attribue. Cette différence peut servir de levier afin d'assurer le financement de nouveaux projets de coopératives d'habitation. La fin des conventions offre, en effet, la possibilité de mettre en valeur l'énorme levier financier que représentent les avoirs des coopératives d'habitation : 69 % du parc coopératif au Québec peut actuellement dégager un avoir propre foncier positif. Ensemble, ces coopératives peuvent théoriquement dégager 228 millions de dollars. Mais il faut se garder d'exagérer l'unité ou la cohésion du Mouvement, qui est incapable de mobiliser ou de profiter de cette valeur agrégée. Le modèle coopératif ne prévoit d'ailleurs pas la mobilisation de l'accumulation patrimoniale collective pour la substituer éventuellement à l'aide extérieure : « aucun mécanisme favorisant le réinvestissement dans le développement de nouvelles coopératives n'a été prévu. Des fonds de développement ont été créés dans certaines fédérations régionales, mais leur impact sur la croissance du secteur demeure encore marginal » (Bouchard, 2002 : 11).

Heureusement, le modèle coopératif possède une « grande plasticité » (Lafleur, Merrien, 2011 : 18) et il est possible de lui donner différentes formes. Le Mouvement peut se l'approprier, il peut le réinventer. En fait, à la suite de l'échéance des conventions d'exploitation entre les coopératives d'habitation et les agences gouvernementales que sont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la SHQ, les coopératives d'habitation se retrouveront plus libres en ce qui concerne la gestion administrative, mais également plus fragile en ce qui a trait à la gestion immobilière et financière de leur coopérative. Pourquoi? Parce que la SCHL et la SHQ n'effectueront plus les suivis administratifs, financiers et immobiliers. De fait, le « Mouvement doit être proactif dans la conception de projets d'habitation coopérative et proposer, entre autres, des projets innovants répondant aux nouveaux besoins des ménages » (Genois, 2015 : 7). Les intervenants du milieu doivent prendre l'initiative. Et la première chose à faire reste sans doute à stimuler le regroupement ou la fusion des coopératives d'habitation, qui sont souvent trop petites pour assurer à elles seules le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale. Au Québec, rappelons-le, les coopératives d'habitation comptent en moyenne 22 unités, alors que la moyenne canadienne est de l'ordre de 60 unités par coopérative d'habitation. La petite taille des coopératives d'habitation québécoises comporte sans doute des avantages sur les plans du sentiment d'appartenance et de la valorisation des milieux existants. En contrepartie, elle les rend beaucoup plus fragiles au point de vue financier. Elle complique également la réalisation de projet hors programme. Il existe heureusement plusieurs formes de coopératives d'habitation qui peuvent pallier cette lacune, telle que la coopérative d'habitation équité :

La coopérative d'habitation équité est un modèle de coopérative d'habitation qui doit remplacer toutes les conventions gouvernementales. L'objectif est de créer un fonds par l'union des différentes coopératives d'habitation au sein d'une même convention. Ainsi, chaque membre de coopérative d'habitation verserait entre 10-15 % du prix de son loyer dans le fonds. Les coopératives d'habitation pourraient utiliser ce fonds comme outils d'investissement pour développer de nouvelles coopératives d'habitation sur l'ensemble du territoire du Québec (CQCH, 2009 : 17).

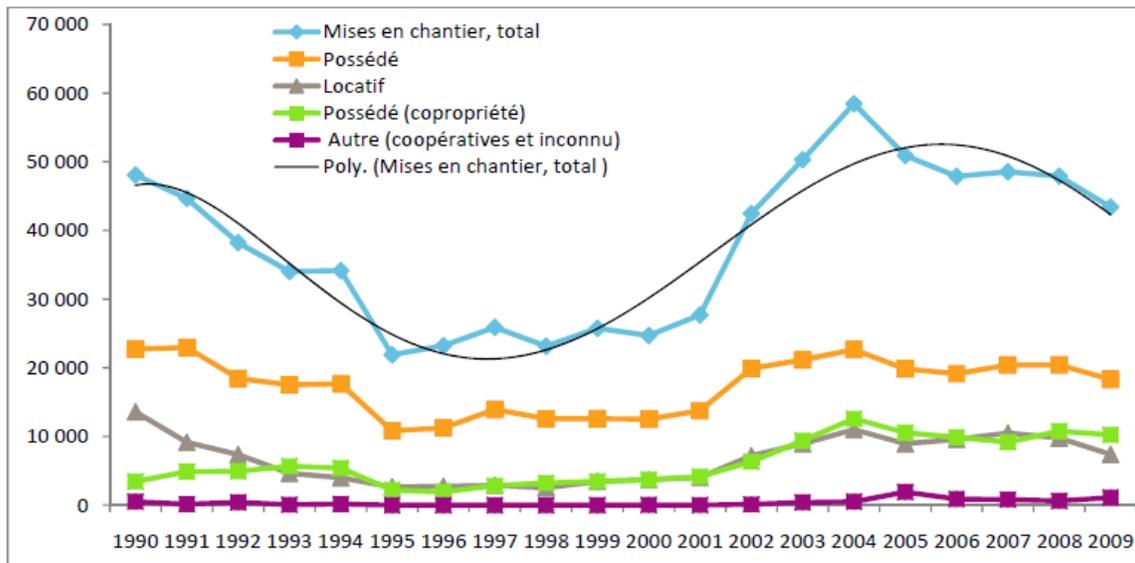
Le présent projet a non seulement mis en évidence l'importance d'effectuer un suivi continu et serré des coopératives qui entreprennent des projets de développement, mais il a de surcroît mis en évidence l'importance d'agir collectivement. À l'heure actuelle, les coopératives d'habitation québécoises sont généralement trop petites pour porter à elles seules des projets de développement. La réalisation de tels projets exige des investissements importants, qui excèdent souvent les moyens financiers – l'équité – d'une seule coopérative d'habitation. Comme l'a montré la seconde phase de ce projet les faibles moyens financiers dont disposent les petites coopératives d'habitation québécoises compliquent l'autodéveloppement du Mouvement. Les coopératives qui ont pris part à la réalisation du présent projet se sont en effet heurtées à des difficultés financières rédhibitoires. Elles ont ainsi été contraintes d'imaginer des montages financiers périlleux, qui reposaient sur des contributions extrêmement généreuses du milieu ou sur des investissements exagérément importants de certains de leurs partenaires. Ces montages n'étaient pas fantaisistes ni maladroits. Il n'est ni utile ni nécessaire d'insister ici sur leurs lacunes. Détaillés ou sommaires, ces montages illustrent parfaitement la complexité de l'autodéveloppement. Dans plusieurs cas, les coopératives participantes ont tout simplement été contraintes d'inclure de l'aide financière gouvernementale dans leur montage financier, en dépit des objectifs du projet. C'est, par exemple, le cas du projet de la Coopérative de solidarité Les Marées, porté, puis abandonné, par la Coopérative de solidarité La Résidence Portneuvienne (FECHAQ). Notons en outre que les membres de la Coopérative de solidarité La Résidence Portneuvienne ont exprimé une certaine méfiance envers le projet de développement. Au-delà des questions proprement économiques, le développement de nouvelles unités coopératives pose des difficultés associatives comparables ou analogues à celles que posent les projets de fusion ou de regroupement. Certains membres de la coopérative ont ainsi exprimé des craintes face à la reconfiguration des instances de gouvernance – perte d'autonomie, perte de représentativité, complexification des tâches, etc.

La réalisation du présent projet confirme que les membres des coopératives d'habitation souhaitent d'abord assurer la pérennité de leur coopérative, et non pas celle du Mouvement. Ils ne veulent généralement pas développer de nouvelles unités coopératives (avec ou sans aide financière gouvernementale à la construction) ni démarrer de nouveaux projets alors que leurs conventions d'exploitation prennent fin. Ils veulent au contraire consolider leurs acquis. Cela explique sans doute l'échec du projet de développement porté par cette coopérative, puisque le montage financier de ce projet incluait une part importante d'aide financière gouvernementale ainsi qu'une généreuse contribution du milieu. (Soulignons incidemment ici que le développement de coopératives ou de services destinées aux personnes âgées présente des difficultés particulières, et ces difficultés sont sans doute appelées à s'aggraver au cours des prochaines années)⁴.

La réalisation de ce projet a donc une nouvelle fois confirmé l'importance, voire l'urgence de la situation. Comme le montrent les données de la SHQ, le Mouvement québécois des coopératives d'habitation connaît une très faible croissance (SHQ, 2011 : B-25).

⁴ « L'invasion du marché des résidences privées pour aînés (RPA) par les promoteurs privés qui se positionnent stratégiquement pour capter la vague démographique des 65 ans et plus; ce phénomène de gonflement de la demande se poursuivra durant les prochaines décennies. Comme les promoteurs privés sont fortement capitalisés, ils peuvent supporter une période de mise en marché plus étendue malgré un taux d'inoccupation temporairement créé et n'hésitent pas à démarrer des projets dont le taux d'inoccupation ne pourra que s'améliorer à moyen terme » (AGRTQ, 2016 : 11).

Figure 3 : Mises en chantier résidentielles au Québec, 1990-2009



Au plan quantitatif, le Mouvement croît à un rythme relativement lent, mais constant – il s’est créé environ 1 000 coopératives entre 1970 et 2 000. On en compte 1 300 aujourd’hui. Malheureusement, le Mouvement menace désormais de connaître une croissance négative en raison de la fin prochaine des conventions. Les « prochaines années seront ainsi déterminantes pour l’ensemble du secteur de l’habitation coopérative puisque les coopératives d’habitation, qui passeront le cap de la fin des conventions durant cette période, seront des modèles pour celles qui suivront » (CQCH, 2013 : 6). Le Mouvement doit assurer son propre développement. Ses membres doivent surmonter les craintes que leur inspirent les projets de fusions, de regroupements ou d’expansion. À l’heure où le gouvernement cherche à limiter ses investissements dans le logement communautaire et social, ils doivent se donner à eux-mêmes les moyens financiers dont ils ont désormais besoin.

Les coopératives d’habitation ont déjà « largement démontré leur capacité à développer des projets de logements sociaux et abordables » (Morin, 2016 : 25). Un grand nombre de coopératives d’habitation possède aujourd’hui la capacité de jouer un rôle dans le développement de nouveaux logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, en réalisant une deuxième, voire une troisième phase et, le plus souvent, les résultats de ce développement-consolidation s’avèrent très positifs. Comme le confirme toutefois malheureusement la réalisation du présent projet, seule une poignée de coopératives sont jusqu’ici parvenues à développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction. C’est notamment le cas de la Coopérative de solidarité hébergement de Saint-Rémi du Lac-aux-Sables. Grâce à une importante contribution de leur milieu, les membres du conseil d’administration de cette coopérative ont, en effet, pu faire l’acquisition d’un immeuble afin de fonder la Coopérative de solidarité Villa des Sablois. L’immeuble, qui comprend 14 chambres, offrira aux résidents un endroit chaleureux et adapté à leur besoin. La coopérative a également conclu un partenariat avec la coopérative Aides familiales de Mékinac, qui assurera la lessive, l’entretien général des aires de vie et des équipements d’usage quotidien ainsi que la préparation des repas. La CQCH a fait une demande

pour la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ) auprès de la SHQ afin d'obtenir le programme de supplément au loyer (SPL) et, ainsi, aider les membres qui en ont besoin. La réussite du projet de la Coopérative de solidarité hébergement de Saint-Rémi du Lac-aux-Sables montre qu'il est bel et bien possible de développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction.

7 Conclusion

La réalisation de ce projet tend à indiquer que le Mouvement québécois des coopératives d'habitation ne possède pas les moyens d'assurer le développement de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction; du moins, pas encore. Mais il peut les acquérir. Pour cela, les intervenants du milieu doivent d'abord rompre avec l'idée voulant que le développement hors programme passe d'abord par les coopératives d'habitation. Il passe en pratique par les intervenants du milieu, puisque ce sont eux qui possèdent l'expertise qu'exige le développement de nouvelles unités sans aide financière. Il ne s'agit évidemment pas de se substituer aux coopératives ni de leur imposer certains projets de développement, mais bien plutôt de revoir ou de repenser le rôle des intervenants du milieu, dans un contexte où le financement se raréfie ou dans lequel sa structure se modifie. En somme, le Mouvement doit se donner à lui-même les moyens de développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière gouvernementale à la construction – il doit trouver un moyen de tirer profit de l'équité que possèdent collectivement les coopératives. Cette réflexion stratégique reste toujours à faire et devrait impliquer les coopératives. Entre-temps, certaines coopératives pourront sans doute réussir à développer de nouvelles unités coopératives sans aide financière, comme l'a récemment fait la la Coopérative de solidarité hébergement de Saint-Rémi du Lac-aux-Sables, mais ces réussites sont réalisées en dépit de l'organisation actuelle du Mouvement, et non pas grâce à elle. De toute évidence, le Mouvement ne peut pas reposer sur ces réussites contingentes ni s'en contenter.

8 Recommandations

Le développement du Mouvement ne peut pas reposer sur l'initiative ponctuelle des coopératives elles-mêmes. Le Mouvement doit se doter d'un véritable plan d'action stratégique et assurer un resserrement du suivi. À terme, il doit se doter des mécanismes qui lui permettront de tirer profit de l'équité des coopératives d'habitation.

Les intervenants du milieu doivent continuer à défendre le programme AccèsLogis Québec. Mais ils doivent aussi placer le développement hors programme au centre de leurs préoccupations – il faut apprendre à penser au Mouvement à travers ce nouveau prisme politique et économique. Dans cette perspective, ils doivent continuer à encourager les coopératives d'habitation à se regrouper ou à fusionner, en plus de s'approprier le modèle de coopérative d'équité.

Les intervenants du milieu doivent offrir des formations aux administrateurs et membres des coopératives, afin de les sensibiliser à l'importance du développement hors programme. Il faut miser sur la formation et l'information. Le recours à des ressources professionnelles extérieures ne doit pas être exclu.

Les intervenants du milieu doivent documenter minutieusement les pratiques entrepreneuriales des coopératives d'habitation qui sont déjà parvenues à réaliser des projets sans aide financière gouvernementale.

Les intervenants du milieu doivent faire connaître et valoriser les bonnes pratiques d'affaires en matière de développement hors programme. Il faut aider les coopératives à s'approprier ce type de développement (concepts, objectifs, vocabulaire, etc.).

Les intervenants du milieu doivent continuer à explorer les possibilités offertes par les fusions et les regroupements de coopératives d'habitation, dans l'espoir d'aider les coopératives à s'unir et à assurer par là leur pérennité.

9 Annexe 1



Avis préliminaire – Terrain 633 des Oblats

Date : 2017-03-14

**COOPÉRATIVE D'HABITATION
LES HABITATIONS SYMPATHIQUES DE QUÉBEC**
A/S Colette Faucher
345, rue Jolliet
Québec (Québec) G1K 2K1

OBJET : pertinence de considérer le terrain disponible au 627-631-633 des Oblats pour le développement d'une nouvelle phase de la coopérative.

ANALYSE SOMMAIRE

Constats

Intérêt : Le terrain (qui comprend un bâtiment à démolir) est adjacent à un immeuble de la coopérative (634 Boisseau) d'où un intérêt particulier de la coopérative pour celui-ci.

Prix de vente : 175 500,00\$¹ (évaluation municipale : 155 000,00\$).

Contraintes à considérées (en bref)

Le zonage

- Hauteur maximum de 13 mètres (3 étages).
- Minimum de 5 mètres carrés par logement en aire d'agrément.
- 75% des logements doivent compter 2 chambres ou plus ou 85 m².
- Le terrain doit compter un minimum de 1 logement et un maximum de 8 logements.

Les normes du programme AccèsLogis Québec²

- Le programme prévoit la superficie des logements selon leur typologie.
- Le programme prévoit un coût de réalisation maximum admissible fixe.

Contraintes à considérées (en bref) - suite

Nombre de logements possibles

- Il est à noter que l'immeuble de la coopérative se trouve sur un terrain comparable au 630 Boisseau (254,20 m² contre 261,90 m² pour le 633 des Oblats).
- Le propriétaire actuel affirme dans son offre de vente qu'il est possible de réaliser un immeuble de 5 logements sur ce terrain. Considérant les contraintes soulevées, il serait probablement possible de développer de 3 à 5 logements en formule coopérative.

Coût de démolition

- Il faudrait aussi considérer les coûts de démolition du bâtiment qui se dresse actuellement sur le terrain à l'étude.

Conclusion

Généralement, pour des estimations rapides selon notre expérience récente, les projets ne doivent pas consacrer plus de 15 000,00\$ par logement pour l'acquisition d'un terrain pour assurer la viabilité et la recevabilité d'un projet. Si l'on considère le maximum de logements possibles soit 5 logements (nombre prévu par le propriétaire actuel qui lui n'est pas soumis aux normes de superficies minimales selon la typologie prévues par AccèsLogis), il faudrait que la coopérative puisse acquérir le terrain pour un prix de 75 000,00\$. Cette règle d'estimation ne constitue pas une étude de faisabilité en soit, mais indique clairement que ce serait probablement irréaliste d'envisager de pouvoir développer une nouvelle phase de la coopérative sur ce terrain dans les conditions actuelles (l'écart étant trop grand entre le prix de vente de 175 500\$ et cette estimation sommaire de 75 000\$).

Nous ne recommandons donc pas de poursuivre l'analyse plus loin.

Coopérative de solidarité les Marées

INFORMATIONS SUR LE PROJET

Personnes ciblées

Pour des aînés autonomes de 75 ans et plus
et/ou des personnes en légère perte
d'autonomie

Description du bâtiment projeté

12 unités de logements

10 unités d'une chambre à coucher (603 pi²) et
2 unités de deux chambres à coucher (774 pi²)

Modèle de bâtiment souhaité



Terrain convoité par la coopérative



Services offerts

- CUISINE + SALLE À MANGER COMMUNE
- SALLE POLYVALENTE
- ASCENSEUR
- ENTRÉES LAVEUSE ET SÉCHEUSE DANS CHAQUE LOGEMENT
- ENTRETIEN MÉNAGER DANS LES ESPACES COMMUNS
- SOINS À DOMICILE

Étapes de développement

ÉTUDE DE VIABILITÉ FINANCIÈRE

OFFRE D'ACHAT SUR LE TERRAIN

INSCRIPTION DES PERSONNES INTÉRESSÉES - COMITÉ DE SÉLECTION (CRITÈRES)

RÉSERVATION DES 12 UNITÉS DE LOGEMENT DANS LA PROGRAMMATION DE LA SHQ

ESQUISSES ARCHITECTURALES ET ESTIMÉ

CONTRATS À OCTROYER À COURT TERME

- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRAIN
- ÉTUDE DE LA CAPACITÉ PORTANTE DU SOL

PRÉSENTATION AUX CITOYENS DU PROJET DE RÉSIDENCE

Coût estimé du projet

Acquisition du terrain	95 000 \$
Construction	1 450 000 \$
Professionnels	225 000 \$
Taxes et autres frais	346 130 \$
Droits et permis	19 500 \$
Total des coûts de réalisation	2 135 630 \$

Financement du projet (1)

CONTRIBUTION FINANCIÈRE DU MILIEU : 100 000\$

SCHL (subvention démarrage) – 5 000\$

NOVOCLIMAT – 23 000\$

PACTE RURAL (MRC de Portneuf) - 20 000\$

ALCOA - 40 000\$

CAISSE POPULAIRE – 12 000\$

DÉPUTÉ PROVINCIAL - \$

PROMUTUELLE – \$

PARTICIPATION DES INDIVIDUS ET DES ENTREPRISES (DONS ET PARTS PRIVILÉGIÉES) – \$

Financement du projet (2)

CONTRIBUTION MUNICIPALITÉ

DESCHAMBAULT-GRONDINES : 615 000\$

DON DU TERRAIN – 95 000\$

BRANCHEMENT AQUEDUC + ÉGOUT + DÉNEIGEMENT – 20 000\$

CONTRIBUTION DIRECTE – 500 000\$

Financement du projet (3)

CONTRIBUTIONS LIÉES AU PROGRAMME ACL :

HYPOTHÈQUE COOPÉRATIVE – 385 641\$

PROGRAMME ACCÈSLOGIS DE LA SHQ -1 637 000\$

Autres éléments d'information

EXPLORER LES COLLABORATIONS POSSIBLES AVEC LA COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ RÉSIDENCES DE LA PORTNEUVIENNE POUR COLLABORER AU PROJET

DÉPOSER UNE DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE D'ACCÈSLOGIS QUÉBEC

RENCONTRER LES PARTENAIRES FINANCIERS POTENTIELS POUR LEVER LES FONDS NÉCESSAIRES

11 Bibliographie

AGRTQ, 2016, *Mémoire à la Société d'habitation du Québec. Soumis dans le cadre des consultations relatives à la « Nouvelle approche d'intervention en habitation »*. Montréal, AGRTQ.

Bouchard, M.J., A. Gaudreault, 2008, « Le financement de l'habitation communautaire », in Bouchard, M.J., M. Hudon (dirs.), 2008, *Se loger autrement au Québec : le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Montréal, Éditions St-Martin (115-153).

CQCH, 2013, *Les coopératives d'habitation du Québec et la fin des conventions : principaux impacts*. Québec, CQCH.

CQCH, 2012, *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents des coopératives d'habitation*. Québec, CQCH.

CQCH, 2009, *Rapport d'étude portant sur l'élaboration de nouveaux modèles de coopérative d'habitation hors programme*. Québec, CQCH.

CQCH, 2006, *Actes du colloque « La fin des accords d'exploitation : défis et opportunités pour les coopératives d'habitation québécoises » (25 et 26 novembre 2006, à L'Auberge du Lac-à-l'Eau-Claire, en Mauricie)*. Québec, CQCH.

CQCH, 2002, *Étude de faisabilité du regroupement de quatre coopératives du site du Bon-Pasteur*. Québec, CQCH.

Gaudreault, A., 2004, *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec* (étude réalisée Confédération québécoise des coopératives d'habitation). Québec, CQCH.

Gaudreault, A., Bouchard, M., 2002, *Le financement du logement communautaire : évolution et perspectives*. Montréal, UQAM/ARUC-ES.

Genois, N., 2015, « Le congrès d'orientation de la CQCH : une occasion de faire la différence » *Les COOPs d'habitation*, vol. 20(1) : 6-8

Lagberge, M. C. Montmarquette, 2010. *Le logement social au Québec*. Montréal, CIRANO.

Lafleur, M., A.-M. Merrien, 2011, *Impact socio-économique des coopératives et des mutuelles*. Sherbrooke, IRECUS

Morin, N., 2016, *Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation : bilan de la consultation publique tenue entre juin et décembre 2016*. Québec, ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

SHQ, 2011, *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*. Québec, SHQ.

Vaillancourt, Y., M.-N. Ducharme, F. Aubry, S. Grenier, 2016, *AccèsLogis Québec (1997-2015) : les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique*. Montréal, CRISES.