



Confédération québécoise  
des coopératives  
d'habitation

# LES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU QUÉBEC ET LA FIN DES CONVENTIONS : PRINCIPAUX IMPACTS



Mars 2013

## REMERCIEMENTS

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) est un vecteur de services pour les fédérations régionales ainsi que pour les membres de coopératives d'habitation. Elle a notamment pour mission de diffuser de l'information et de concevoir des outils à l'intention des fédérations et des coopératives d'habitation pour les aider, entre autres, à assurer une saine gestion de leurs finances et de leurs immeubles et à améliorer leurs conditions de logement.

Le sommaire exécutif sur la fin des conventions de mars 2009 a été mis à jour en fonction des données en date de novembre 2012 et des commentaires fournis par le comité politique de la CQCH et a donné vie au présent document. Nous tenons ainsi à remercier les personnes suivantes pour leur contribution et leur excellent travail.

Le comité politique de la CQCH :

- Guillaume Brien, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FECHE)
- Luc Brisebois, président de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM) et administrateur de la CQCH
- Marie-Hélène Gascon, administratrice de la FECHIMM et de la CQCH
- Kaven Joyal, membre d'une coopérative d'habitation membre de la FCHE
- Francine Plante, présidente de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises et administratrice de la CQCH
- Jocelyne Rouleau, directrice générale de la CQCH
- Secrétaire : Hélène Jacques, chef de secteur Recherche, formation, services conseils

Recherche : Jean Bouchard (CQCH)  
Hélène Jacques (CQCH)  
René Robert (CQCH)

Rédaction : Jean Bouchard (CQCH)  
René Robert (CQCH)

Mise en page : Martine Soucy (CQCH)

Coordination du projet : Hélène Jacques (CQCH)

# ☞ TABLE DES MATIÈRES ☜

<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>2. QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION? .....</b>	<b>4</b>
<b>3. LE MOUVEMENT COOPÉRATIF EN HABITATION .....</b>	<b>5</b>
<b>4. MISE EN CONTEXTE .....</b>	<b>5</b>
<b>5. COMMENTAIRES DES EXPERTS .....</b>	<b>6</b>
<b>6. QUELQUES FAITS ET CHIFFRES .....</b>	<b>8</b>
<b>7. APPORT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION .....</b>	<b>16</b>
<b>8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>22</b>

## **1. INTRODUCTION**

La signature de conventions d'exploitation entre la plupart des coopératives d'habitation et les gouvernements provincial et fédéral a grandement influencé le développement et la gestion du parc coopératif québécois en habitation depuis les années soixante-dix. Elle a également eu des impacts majeurs sur les orientations prises par le Mouvement québécois des coopératives d'habitation, notamment les fédérations et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

La fin des conventions représente une étape importante pour le Mouvement. Il s'agit, en quelque sorte, du véritable test de survie (viabilité) de la formule coopérative en habitation. Outre les défis que cela suppose, la fin des conventions représente fondamentalement une extraordinaire possibilité de prise en charge complète des coopératives d'habitation par leurs membres, soutenue par le réseau qu'ils ont eux-mêmes mis en place.

## **2. QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION?**

Une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement<sup>1</sup>. Il s'agit d'une entreprise privée, à propriété collective, dont les membres-résidents, par leur implication, en administrent et en gèrent les affaires et les immeubles. À la différence des règles de fonctionnement encadrant certains véhicules juridiques d'entreprise, tels qu'une société par actions, ou encore des règles découlant de certains modes d'organisation de la propriété, tels que la copropriété divise (condominium) ou indivise, la coopérative d'habitation se caractérise d'abord par l'égalité des membres entre eux. De plus, elle a pour objet principal de satisfaire les besoins de ses membres en ce qui a trait à leur lieu d'habitation et à leur milieu de vie. Par extension, la coopérative d'habitation peut offrir à ses membres des services connexes, tels que des services reliés aux activités de la vie domestique et aux activités de la vie quotidienne.

Les règles portant sur l'impartageabilité du patrimoine coopératif, particulièrement en habitation, empêchent l'appropriation individuelle de l'avoir collectif, permettant ainsi la continuité de l'entreprise et la transmission des investissements aux générations futures.

---

<sup>1</sup> *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. c-67.2, arts 3 et 220.

### **3. LE MOUVEMENT COOPÉRATIF EN HABITATION**

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

Les membres contrôlent non seulement les logements qu'ils habitent, mais ils développent et administrent bénévolement un mouvement composé de six fédérations régionales de coopératives d'habitation réparties sur l'ensemble du territoire québécois. Les fédérations, elles-mêmes regroupées au sein de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), sont administrées exclusivement par des bénévoles, qui représentent et soutiennent les coopératives d'habitation en plus de leur offrir, ainsi qu'à leurs membres, des services regroupés en cinq rubriques : la gestion financière (comptabilité, budgets, etc.), la gestion stratégique (bilan de santé et planification stratégique), la vie associative (consultations téléphoniques, services juridiques, formations, médiation, bulletins, accompagnement aux instances, etc.), la gestion immobilière (inspection, entretien, travaux majeurs, etc.) et les regroupements d'achats provinciaux et locaux.

### **4. MISE EN CONTEXTE**

La très grande majorité des coopératives d'habitation du Québec a conclu des conventions d'exploitation avec une agence gouvernementale, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ces conventions, issues des normes des différents programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation fédéraux et provinciaux qui se sont succédés au fil des décennies, ont toutes en commun d'assujettir leurs bénéficiaires à une série d'obligations visant notamment à assurer le maintien de l'affectation des immeubles ainsi subventionnés et leur bon état d'entretien. Malgré que leur contenu puisse varier, la présence de mesures de protection récurrentes est constatée. Ces mesures limitent notamment le droit de disposer ou de donner en garantie l'immeuble subventionné, interdisent la modification physique des lieux et leur affectation, assurent le maintien du statut à but non lucratif de l'organisme propriétaire de l'immeuble, interdisent les prêts et l'aide financière à des tiers, assurent la planification des travaux d'entretien de l'immeuble et maintiennent l'accessibilité des logements à une clientèle visée. Si le contenu des conventions d'exploitation implique, par les diverses obligations qu'elles imposent aux coopératives d'habitation, certaines formes de contraintes, ces obligations présentent néanmoins des avantages et des balises de saine gestion pour les coopératives. La fin des conventions

entraînera la perte de ce cadre et de certains bénéfices directs, tels que des subventions, de l'aide à la personne, des services sans frais, dont l'inspection des bâtiments et l'analyse de la situation financière, etc. La fin des conventions aura ainsi des retombées importantes sur les plans associatif, financier et immobilier des coopératives d'habitation.

La fin des conventions est déjà engagée depuis une 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.

La capacité des coopératives d'habitation à remplir leurs obligations, soit d'offrir des logements en bon état à leurs membres et de loger des ménages à faible revenu, dépend de plusieurs facteurs, notamment de la conception des programmes, bien sûr, mais également de la composition socioéconomique du sociétariat, de l'abordabilité des loyers, de l'endettement du projet et de l'état des réserves. Mais elle dépend également de facteurs plus subjectifs, tels que la compétence des gestionnaires et leur capacité d'agir dès maintenant.

Par ailleurs, un certain nombre d'inquiétudes persiste quant au maintien à long terme du statut juridique des coopératives d'habitation et de leurs objectifs sociaux lorsque les conventions seront échues. Autrement dit, dans quelle mesure le statut de coopérative d'habitation sans but lucratif à possession continue est-il menacé par la fin des conventions?

## **5. COMMENTAIRES DES EXPERTS**

Les études de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) montrent que les ensembles d'habitation dont les subventions dépassent les paiements hypothécaires, en d'autres mots dont les revenus ne couvrent pas les frais d'exploitation, ne seront probablement pas viables lorsque leur convention aura expirée; cela semble être le cas pour les coopératives d'habitation issues du programme à frais partagés PSBL-P.

Selon les projections établies dans l'étude de cas réalisée par le GRT Bâtir son quartier<sup>2</sup> pour la CQCH, 28 % de l'échantillon des coopératives d'habitation analysé pourront franchir le cap de la fin des conventions en augmentant leurs loyers au même rythme que l'inflation et 32 % de l'échantillon, en augmentant légèrement le taux d'effort au loyer. Vingt-quatre pourcent de

---

<sup>2</sup> BÂTIR SON QUARTIER. 2006. Étude de la situation physique et financière d'un certain nombre de coopératives d'habitation financées en vertu de l'article 95 (56.1) de la Loi nationale sur l'habitation, 25 p.

l'échantillon ont généralement un problème quant aux revenus de loyers, lesquels peuvent être considérés trop bas comparativement au loyer médian; celles-ci devront ainsi consentir un effort modéré pendant un certain temps pour réussir. Seize pourcent des coopératives d'habitation étudiées ne pourront toutefois réussir sans faire un effort important au cours des premières années pour diminuer certaines dépenses; quelques-unes nécessiteront de l'aide additionnelle de la part de la SCHL. Le rapport indique également que l'entretien préventif et la planification des travaux, incluant des bilans de santé quinquennaux, devront être pris en charge par les coopératives d'habitation. Autrement, celles-ci risquent de glisser dans une catégorie de viabilité inférieure.

Lorsque les conventions seront échues, les coopératives d'habitation ne bénéficieront plus d'un encadrement et d'un suivi régulier. Le risque le plus élevé estimé par les experts réside dans la diminution des loyers découlant de la fin des paiements hypothécaires, suivi par la mauvaise gestion causée par l'absence de contrôle externe. Le transfert illégal des réserves arrive en troisième rang des risques identifiés. Une des conséquences les plus probables est le départ progressif des ménages à faible revenu, car il est peu probable que l'aide publique soit remplacée par des mesures internes de « péréquation ».

Les experts recommandent un certain nombre de mesures concernant les organisations sectorielles et gouvernementales; rappelons ici les principales :

- ✓ transférer aux regroupements sectoriels la gestion des conventions cinq ans avant l'expiration;
- ✓ créer un fonds de stabilisation jumelé à un service-conseil;
- ✓ établir un calendrier des échéances et planifier la transition;
- ✓ élaborer des modèles alternatifs d'aide interne;
- ✓ mettre en place des services appropriés : inspection, planification financière etc.;
- ✓ négocier auprès des instances gouvernementales la prolongation de programmes d'aide à la personne;
- ✓ amender la législation.

La fin des conventions représente, par contre, une occasion à saisir pour le secteur de l'habitation coopérative de démontrer ses capacités d'adaptation et de créativité, notamment quant à ses objectifs de mobilisation du capital foncier des coopératives d'habitation. La CQCH, les fédérations régionales de coopératives d'habitation ainsi que les coopératives elles-mêmes sont interpellées par cette question et la responsabilité doit être assumée par tous les acteurs.

- ✓ En premier lieu, les administrateurs des coopératives d'habitation doivent, à court terme, réaliser un plan de remplacement de leurs immobilisations. Ils doivent également établir les prévisions financières pour leur permettre d'atteindre leurs objectifs de conservation des immeubles et leurs objectifs de servir à long terme tous leurs membres, y compris ceux qui requièrent de l'aide au loyer.
- ✓ En second lieu, les organisations sectorielles doivent élaborer des outils de sensibilisation et de formation, se doter de personnel compétent en techniques du bâtiment, en planification et en gestion financière et mettre en œuvre des plans d'action régionaux. Plus précisément, ces plans consisteront à inventorier les coopératives d'habitation concernées à court terme, à collaborer avec elles pour les aider à trouver les ressources appropriées et à adopter des stratégies gagnantes.
- ✓ En troisième lieu, les agences gouvernementales demeurent responsables de la gestion des conventions jusqu'à leur extinction, mais elles doivent préparer la transition en collaboration avec les organisations sectorielles et dans une perspective de pérennité du parc immobilier coopératif.

## 6. QUELQUES FAITS ET CHIFFRES

La plupart des quelque 1 300 coopératives d'habitation du Québec a conclu des conventions avec les gouvernements fédéral et provincial. Le contenu de ces conventions varie en fonction des différents programmes gouvernementaux visant à soutenir financièrement le développement de projets d'habitation coopérative.

Les conventions comportent toutefois des éléments communs pouvant se résumer comme suit :

- ✓ liées en termes de durée avec la période d'amortissement de l'emprunt hypothécaire;
- ✓ subvention à la réalisation ou à l'exploitation;
- ✓ subvention d'aide aux ménages à faible revenu;
- ✓ différents contrôles administratifs, tels que la vérification des livres, l'inspection des bâtiments;
- ✓ limitation quant à la libre disposition des immeubles.

Le tableau 1 indique les différents programmes de financement ayant contribué à la réalisation du parc immobilier coopératif, la période durant lesquels ils ont été mis en place, la source de leur financement ainsi que le nombre de conventions et d'unités concernées par le programme. Ce tableau démontre également que le programme fédéral issu de l'article 95 de la Loi

nationale sur l'habitation (LNH) a permis la réalisation du plus grand nombre de logements coopératifs, soit 11 202 au cours de la période de financement allant de 1979 à 1985 sur un grand total de 29 140.

Pour sa part, le programme fédéral des coopératives d'habitation communément appelé PHI (prêt hypothécaire indexé), deuxième en importance au fédéral, aura contribué à la réalisation de 4 803 unités coopératives au cours de la période de financement subséquente, soit de 1986 à 1993. Au total, les programmes de financement fédéraux auront permis la réalisation de 998 projets d'habitation coopérative pour un total de 17 988 logements.

Toujours au tableau 1, la catégorie « Autres » consiste principalement en des programmes municipaux de la Ville de Montréal, soit le programme d'aide à la rénovation avec la SCHL (PARCQ) de 1987 à 1991, le programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), dont certains ont été réalisés dans le cadre de Résolution Montréal de 1991 à 1995, le programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) de 1989 à 1994 et le programme d'habitation pour le sud-ouest de Montréal (PHASOM) de 1993 à 1996.

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

En termes de pourcentage, le tableau 2 indique que 61 % des logements (17 988 sur 29 140) ont été créés dans le cadre de programmes de financement fédéraux sur une période de 20 ans, soit de 1973 à 1993, 38 % ayant été financés sous l'article 95, 16 % sous le PHI et enfin 7 % sous l'égide des programmes issus des articles 27 et 61. Pour leur part, les programmes de la SHQ représentent présentement 26 % des logements coopératifs (7 406 sur 29 140) qui ont été mis sur le marché par l'entremise des programmes Coop-Habitat, PIQ, PARCO et AccèsLogis Québec, tandis que les programmes conjoints Canada-Québec, soit le PSBL-P et Logement abordable Québec, comptent pour 9 % de ces unités (2 507 sur 29 140).

Sachant que plusieurs coopératives d'habitation ont déjà franchi le cap de la fin des conventions, le tableau 2 montre que le nombre de projets venant à échéance s'accroîtra progressivement au cours de la prochaine décennie pour atteindre un sommet vers 2020. En effet, le tableau 2 confirme que 54,4 % des logements coopératifs ne seront plus sous convention à la fin de l'année 2020 (15 842 sur un total de 29 140) et que les coopératives d'habitation concernées seront ainsi libérées de tout engagement envers la SCHL ou la SHQ. Pour la période se terminant en 2020, dans 84,2 % des cas, il s'agira d'unités développées dans le cadre de programmes fédéraux.

La fin des conventions entraînera également la fin des subventions à l'exploitation et, le cas échéant, celles rattachées à l'aide aux ménages à faible revenu. La fin du versement des subventions impliquera une charge additionnelle pour les coopératives d'habitation qui sera contrebalancée par la diminution des charges hypothécaires. La fin des subventions se traduira par des économies substantielles pour les gouvernements fédéral et provincial.

Tableau 2 : Calendrier de la fin des conventions des coopératives d'habitation du Québec, par programme et par période, nombre de logements

Programme	Financement	2012 et -	2013-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046 et +	Total	%
Coop-Habitat	SHQ			463							463	2%
Programmes des articles 27 et 61	SCHL	598	872	41		472					1983	7%
Programme de l'article 95	SCHL	929	2258	6573	1442						11202	38%
Programme intégré québécois (PIQ)	SHQ	799									799	3%
Programme sans but lucratif privé (PSBL-P)	SHQ SCHL				806	612					1418	5%
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI)	SCHL	79	16	1975	2127	606					4803	16%
Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et OSBL (PARCO)	SHQ				605						605	2%
Programme AccèsLogis Québec (ALQ)	SHQ						548	2035	2215	741	5539	19%
Programme Logement abordable Québec	SHQ SCHI							304	785		1089	4%
Autres		1239									1239	4%
<b>Total</b>		<b>3644</b>	<b>3146</b>	<b>9052</b>	<b>4980</b>	<b>1690</b>	<b>548</b>	<b>2339</b>	<b>3000</b>	<b>741</b>	<b>29140</b>	<b>100%</b>
<b>%</b>		<b>13%</b>	<b>11%</b>	<b>31%</b>	<b>17%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>	

**Tableau 3 : Nombre d'unités subventionnées, par programme d'aide**

<b>Programme</b>	<b>Financement</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Programmes des articles 27 et 61 (PSL) <sup>3</sup>	SCHL	171	138	106	103	101	99	97	95
Programme de l'article 95 (AACR) <sup>4</sup>	SCHL	2 418	2 302	2 186	1 843	1 499	1 155	811	467
Programme de l'article 95 (PSL)	SCHL	163	156	149	125	101	76	52	28
Programme sans but lucratif privé (PSBL-P)	SHQ SCHL	1 418	1 418	1 418	1 418	1 418	1 418	1 418	1 418
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) (PSL)	SCHL	1 531	1 531	1 531	1 528	1 524	1 521	1 517	1 514
Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et OSBL (PARCO) (PSL)	SHQ	230	230	230	230	230	230	230	230
Programme AccèsLogis Québec (ALQ) (PSL)	SHQ	2 769	2 969	3 169	3 369	3 569	3 769	3 969	4 169
<b>Total</b>		<b>8 700</b>	<b>8 745</b>	<b>8 789</b>	<b>8 615</b>	<b>8 442</b>	<b>8 268</b>	<b>8 095</b>	<b>7 921</b>

<sup>3</sup> PSL : Programme de supplément au loyer.

<sup>4</sup> AACR : Aide assujettie au contrôle du revenu.

Afin de pouvoir établir la meilleure concordance possible entre l'estimation des unités subventionnées et les coûts réels engendrés selon le programme d'aide au logement, une vérification a été faite auprès de la SHQ à partir de données officielles pour l'année budgétaire se terminant au 31 mars 2012.

Les tableaux 2 et 3 indiquent qu'il y aurait 29,9 % des unités, en 2013, (8 700 unités sur 29 140) qui seraient subventionnées. D'autres constats importants se dégagent en examinant d'un peu plus près les résultats de ces deux tableaux :

- ✓ la moyenne observée du nombre d'unités subventionnées varie considérablement selon le programme d'origine des unités coopératives;
- ✓ pour l'ensemble des programmes fédéraux, la moyenne d'unités subventionnées se situe à 26,1 %, soit 4 283 unités par rapport à 16 382 toujours en faisant abstraction de la strate d'échéance 2012 et - du tableau 2 puisque les conventions sont terminées pour ces unités;
- ✓ pour les programmes provinciaux incluant le PSBL-P :
  - le PARCO représente 38 % en 2013, soit 230 unités subventionnées sur un total de 605 unités;
  - AccèsLogis Québec représente 50 % en 2013, soit 2 769 unités subventionnées sur un total de 5 539 unités;
  - le PSBL-P, par définition, est composé à 100 % de ménages subventionnés, en 2013, soit 1 418 unités sur 1 418.

**Tableau 4 : Coûts totaux estimés des unités subventionnées, par programme d'aide, 2013-2020 (en milliers de dollars)**

Programme	Financement	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Programmes des articles 27 et 61 (PSL)	SCHL	529 \$	435 \$	337 \$	335 \$	333 \$	330 \$	328 \$	325 \$	2 951 \$
Programme de l'article 95 (AACR)	SCHL	4 904 \$	4 739 \$	4 568 \$	3 907 \$	3 226 \$	2 523 \$	1 799 \$	1 052 \$	26 718 \$
Programme de l'article 95 (PSL)	SCHL	505 \$	490 \$	475 \$	404 \$	331 \$	255 \$	177 \$	96 \$	2 732 \$
Programme sans but lucratif privé (PSBL-P)	SHQ SCHL	4 169 \$	4 231 \$	4 295 \$	4 359 \$	4 425 \$	4 491 \$	4 558 \$	4 627 \$	35 156 \$
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) (PSL)	SCHL	4 740 \$	4 811 \$	4 883 \$	4 945 \$	5 008 \$	5 072 \$	5 137 \$	5 202 \$	39 800 \$
Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et OSBL (PARCO) (PSL)	SHQ	712 \$	723 \$	734 \$	745 \$	756 \$	767 \$	779 \$	790 \$	6 005 \$
Programme AccèsLogis Québec (ALQ)	SHQ	8 573 \$	9 192 \$	9 811 \$	10 430 \$	11 050 \$	11 669 \$	12 288 \$	12 907 \$	85 920 \$
<b>Sous-total PSL</b>		<b>15 059 \$</b>	<b>15 651 \$</b>	<b>16 240 \$</b>	<b>16 859 \$</b>	<b>17 477 \$</b>	<b>18 093 \$</b>	<b>18 708 \$</b>	<b>19 321 \$</b>	<b>137 408 \$</b>
<b>Sous-total AACR</b>		<b>4 904 \$</b>	<b>4 739 \$</b>	<b>4 568 \$</b>	<b>3 907 \$</b>	<b>3 226 \$</b>	<b>2 523 \$</b>	<b>1 799 \$</b>	<b>1 052 \$</b>	<b>26 718 \$</b>
<b>Sous-total PSBL-P</b>		<b>4 169 \$</b>	<b>4 231 \$</b>	<b>4 295 \$</b>	<b>4 359 \$</b>	<b>4 425 \$</b>	<b>4 491 \$</b>	<b>4 558 \$</b>	<b>4 627 \$</b>	<b>35 156 \$</b>
<b>Total</b>		<b>24 132 \$</b>	<b>24 621 \$</b>	<b>25 103 \$</b>	<b>25 126 \$</b>	<b>25 128 \$</b>	<b>25 108 \$</b>	<b>25 065 \$</b>	<b>25 000 \$</b>	<b>199 282 \$</b>

Le premier constat qui se dégage du tableau 4<sup>5</sup> est que, malgré l'atteinte de la fin des conventions pour plusieurs unités, l'ajout de nouvelles unités par le biais du programme AccèsLogis Québec et l'augmentation du supplément versé par unité<sup>6</sup>, les sommes nécessaires pour livrer les différents programmes d'aide sont assez stables, passant de 24,1 M\$ à 25 M\$ de l'année 2013 à l'année 2020.

Le programme AccèsLogis Québec, adopté par le gouvernement du Québec en 1997, affiche la plus forte croissance des dépenses reliées au Programme de supplément au loyer. De 2013 à 2020, les dépenses estimées passeront de 8,6 M\$ à 12,9 M\$, une hausse anticipée de 50,6 % sur sept ans.

En analysant les dépenses reliées à l'aide au logement, il appert qu'actuellement, 62,4 % de ces dépenses sont attribuables au Programme de supplément au loyer (PSL) alors que le programme d'Aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) et le Programme sans but lucratif privé (PSBL-P) représentent respectivement 20,3 % et 17,3 % de ces dépenses.

Entre 2013 et 2020, le PSL affiche la plus haute augmentation des dépenses en raison de la mise en œuvre du programme AccèsLogis Québec qui octroie du supplément au loyer. En 2020, le PSL représentera 77,3 % des dépenses totales reliées à l'aide au logement et le programme AccèsLogis Québec comptera à lui seul pour 66,8 %. Pour leur part, les deux autres programmes d'aide, soit l'AACR et le PSBL-P afficheront des proportions respectives de 4,2 % (20,3 % en 2013) et de 18,5 % (17,3 % en 2013) du montant total d'aide.

---

<sup>5</sup> Certaines hypothèses sont attachées aux données de ce tableau. Ainsi, le montant du supplément mensuel versé par unité pour l'année 2013 a été estimé à 258 \$, à 169 \$ et à 245 \$ pour les programmes PSL, AACR et PSBL-P respectivement. De plus, un taux d'augmentation annuel de 1,15 % a été appliqué à chacun de ces montants pour les années 2014 et les suivantes. Ce montant reflète l'augmentation moyenne annuelle observée sur les dépenses de la SHQ, par unité, reliées au programme PSL entre 2007 et 2012. Le nombre de nouvelles unités, par année, issues du programme AccèsLogis Québec sous la tenure coopérative, est estimé à 200.

<sup>6</sup> Cette augmentation est influencée par de nombreux facteurs économiques, tels que le coût des loyers, le revenu, les coûts reliés à l'énergie, etc.

## 7. APPORT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Le parc immobilier coopératif doit être absolument préservé puisque les coopératives d'habitation sont des acteurs sociaux et économiques essentiels pour la société québécoise. En effet, ces entreprises démocratiques permettent à des dizaines de milliers de ménages de prendre en charge eux-mêmes leurs besoins de logement, tout en leur permettant d'exercer un contrôle réel sur leur milieu de vie.

### ***Apport social***

#### ***Les coopératives d'habitation : un pouvoir démocratique exercé par les membres***

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

Les coopératives d'habitation sont différentes des autres modes de logement social et communautaire en raison du deuxième principe de la coopération, tel qu'inscrit dans la *Déclaration sur l'identité coopérative* de l'Alliance coopérative internationale : le fonctionnement démocratique. Les membres des coopératives choisissent eux-mêmes ce qu'ils veulent faire de leur coopérative et comment ils entendent le faire. Ce sont eux qui déterminent les politiques et qui prennent les décisions essentielles.

### ***Un milieu de vie stimulant***

Selon l'évaluation des programmes effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2003, les coopératives « ...procurent (...) aux ménages à revenus faibles et modestes des logements abordables, de taille et de qualité convenables, et la participation des résidents au fonctionnement de leur ensemble leur a permis de bénéficier d'avantages additionnels, comme une amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie »<sup>7</sup>.

L'*Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation*, réalisée en 2012 par la CQCH, démontre que trois personnes sur quatre habitant en coopérative sont satisfaites, tant de leur logement que de leur milieu de vie, et ce, non seulement en raison du coût du loyer, mais aussi en raison de la sécurité d'occupation que leur procurent les

---

<sup>7</sup> SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). 2003. *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*, Services de vérification et d'évaluation, p. iv.

coopératives, du contrôle qu'elles détiennent sur leurs conditions de logement et de l'occasion offerte par cette formule de s'impliquer au sein de leur communauté<sup>8</sup>.

En plus d'offrir un logement abordable, sécuritaire et de qualité dans un milieu d'entraide et de partage, les coopératives d'habitation engendrent plusieurs impacts sociaux, notamment l'acquisition de connaissances, la mise en commun de compétences diversifiées, l'intégration sociale et la prise en charge de leur milieu de vie.

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

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

### ***Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser***

L'habilitation se décrit comme « une stratégie qui vise à rehausser le pouvoir de décider et d'agir des membres d'une organisation dans le but de favoriser l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée, tout en respectant les valeurs qui guident son action. Cette stratégie vise à développer des mécanismes favorisant la qualité et la quantité de participation des membres aux décisions qui les concernent, leur implication et leur engagement dans l'orientation, la gouverne et la prise en main des activités qui les concernent »<sup>9</sup>. Ce processus de prise en charge s'inscrit dans la philosophie d'action coopérative. Cette stratégie peut être vue comme un instrument d'actualisation du potentiel mobilisateur de la formule coopérative ou comme une application pratique du principe d'éducation coopérative.

---

<sup>8</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). 2013. Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2012.

<sup>9</sup> BOUCHARD, Marie J. et M. GAGNON. Décembre 1998. *L'habilitation (empowerment) dans les organisations coopératives. Cinq cas de gestion de coopératives d'habitation*, Chaire de coopération Guy-Bernier, p. 2.

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

### ***Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité***

Parmi toutes les tenures d'habitation, la formule coopérative favorise le plus la diversité et la mixité sociale, économique, ethnique ou intergénérationnelle. Une telle mixité est fortement encouragée à l'échelle d'un immeuble, d'un arrondissement, d'un quartier ou d'une ville puisqu'elle constitue un critère de développement durable, un moyen d'éviter toute ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement, ainsi qu'une façon d'assurer le maintien des personnes dans leur milieu<sup>10</sup>.

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

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

Les divers avantages de la formule coopérative en habitation peuvent répondre à un grand besoin de sociabilité des membres (personnes seules, aînés, personnes fragilisées, familles monoparentales, ménages à faible revenu et nouveaux arrivants) par les nombreuses occasions d'échanger avec leurs voisins, l'implication des membres dans le maintien et l'amélioration d'un bien communautaire, et la facilité des membres résidents à créer des liens suivis dans le cadre des activités de la coopérative et au sentiment d'appartenance à un groupe et à un projet collectif. Dans une enquête réalisée sur l'amélioration de la sécurité en 1996-1997 auprès de résidents de logements publics, communautaires et privés<sup>11</sup>, une proportion plus importante de conversations et d'échanges de services entre voisins est observée dans les logements communautaires que dans les logements publics et privés.

La stabilité résidentielle à long terme offerte par les coopératives d'habitation favorise également la création et le maintien d'un réseau social en dehors du travail ou de l'école et

---

<sup>10</sup> HABITER VILLE-MARIE. 2009. *Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire*, Mémoire présenté dans le cadre de la Consultation publique sur le projet de développement sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie, Déposé le jeudi 21 mai 2009, p. 10.

<sup>11</sup> BERNECHE et COLL. 1997. *Interventions publiques en habitation : leur rôle dans l'amélioration de la sécurité et la prévention de la criminalité. L'expérience des quartiers montréalais*, préparé par la Société de développement de Montréal pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 130 pages + annexes.

procure aux membres un sentiment de sécurité réduisant d'autant le stress et les problèmes de santé qui y sont associés.

### ***Un milieu favorisant l'implication citoyenne***

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

### ***Apport économique***

#### ***Les coopératives d'habitation : des acteurs économiques essentiels***

L'entreprise coopérative en habitation au Québec représente un chiffre d'affaires de près de 200 M\$, des actifs de 1 121 M\$ et approximativement 2 500 immeubles d'habitation. Elle induit ainsi des effets économiques mesurables importants sur la société. Bien évidemment, l'apport économique des coopératives d'habitation ne se limite pas seulement à ces chiffres.

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

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

Contrairement aux locataires privés qui, notamment, augmentent les loyers afin de maintenir leurs profits, les entreprises coopératives en habitation, ayant pour mission d'offrir du logement abordable et de qualité, sont autogérées et sans but lucratif. Les augmentations de loyers coopératifs correspondent ainsi aux véritables coûts d'exploitation, incluant la contribution aux réserves pour assurer la pérennité et non à des marges bénéficiaires. La contribution bénévole des membres des coopératives d'habitation dans la gestion et l'entretien de leurs immeubles permet de réduire considérablement les coûts d'exploitation des entreprises coopératives, permettant ainsi de maintenir des loyers à des coûts moindres que ceux du marché locatif privé.

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

### ***Les coopératives d'habitation sont un frein à la spéculation***

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

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

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

Les coopératives d'habitation sont souvent utilisées comme fer de lance pour revitaliser certains quartiers centraux des villes<sup>12</sup>.

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

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

En offrant une alternative au marché locatif privé, le mouvement coopératif en habitation améliore constamment le parc immobilier actuel et prodigue des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant

---

<sup>12</sup> CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Op. cit.*, p. 167.

collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier »<sup>13</sup>.

Les coopératives d'habitation répondent de même aux préoccupations des municipalités rurales dont l'offre de logements est souvent insuffisante pour les travailleurs et les aînés en perte d'autonomie, obligeant souvent ceux-ci à se délocaliser<sup>14</sup>. Les coopératives comblent ainsi les besoins du milieu en permettant aux personnes concernées de demeurer plus longtemps dans leur communauté.

La construction de coopératives d'habitation et la rétention de la population dans les quartiers centraux ou les municipalités rurales stimulent l'économie locale de plusieurs façons. En effet, l'investissement dans le développement de logements crée des emplois dans le secteur de la construction et suscite l'achat de biens et de services auprès de divers fournisseurs locaux. Les résidents des logements soutiennent, pour leur part, la vitalité commerciale d'une municipalité ou d'un quartier par la consommation de services locaux<sup>15</sup>.

La construction de coopératives d'habitation contribue également à accroître la valeur foncière du parc de logements des municipalités qui les accueillent sur leur territoire ainsi que leurs revenus fonciers. Ce sont des avantages importants pour la société<sup>16</sup>.

### ***Un patrimoine collectif durable***

Les logements coopératifs représentent un bien durable affecté au mieux-être de la collectivité. Ils partagent la philosophie même du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs<sup>17</sup>.

### ***Les coopératives d'habitation assurent la stabilité sociale du Québec***

Il est important de mentionner que l'accessibilité à des logements de qualité et économiquement abordables pour l'ensemble de la population constitue un élément essentiel à la stabilité sociale du Québec.

---

<sup>13</sup> FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION INTERMUNICIPALE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN (FECHIMM). Novembre 2006. Bilan de l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements à Montréal 2003-2006, mémoire présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif, p. 5-6.

<sup>14</sup> CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *op. cit.*, p. 167.

<sup>15</sup> *Idem*, p. 10.

<sup>16</sup> CONVERCITÉ. Mars 2011. Guide d'habitation sociale et communautaire, p. 10.

<sup>17</sup> *Idem*, p. 10.

## 8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La fin des conventions constitue un enjeu de taille pour toutes les coopératives d'habitation du Québec. En effet, la fin des conventions aura des retombées importantes sur les plans associatif, financier et immobilier.

- Considérant que les coopératives d'habitation ont notamment comme mission de combler les besoins en logement de leurs membres et d'offrir à ces derniers un logement abordable et de qualité au meilleur coût possible;
- Considérant que les membres des coopératives d'habitation, en participant activement à l'exploitation de leur entreprise et à l'administration de leur propriété coopérative, sont impliqués directement dans la gestion financière, immobilière et la vie associative de cette dernière;
- Considérant que la formule coopérative en habitation est celle qui favorise le plus la diversité et la mixité sociale, économique, culturelle et intergénérationnelle;
- Considérant que le Mouvement québécois en habitation coopérative représente 1 300 coopératives d'habitation générant un chiffre d'affaires de près de 200 M\$ annuellement;
- Considérant que la fin des conventions implique que les locataires à faible revenu des coopératives d'habitation ayant relevé notamment du programme de l'article 56.1 (95) de la Loi nationale sur l'habitation auront perdu, à la fin des conventions avec le gouvernement fédéral, l'Aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) qui leur permettait de payer un loyer adapté à leur revenu ;
- Considérant que la fin des conventions implique la disparition d'un cadre normatif contractuel qui constituait un gage de pérennité et un rempart efficace contre la « décoopérativisation » du parc coopératif en habitation;
- Considérant que malgré le vieillissement du parc fédéral actuel de logements coopératifs, le gouvernement du Canada n'investit plus dans la rénovation, l'amélioration et la modernisation des coopératives d'habitation;

Il est recommandé que les actions politiques suivantes soient priorisées :

- maintenir l'abordabilité des logements dans les coopératives d'habitation en fin de conventions grâce au Programme de supplément au loyer (PSL) qui serait géré par le gouvernement du Québec et financé par le gouvernement fédéral, et ce, pour 25 % des ménages à faible revenu admissibles qui y résident;

- faire pression sur les instances gouvernementales du Québec afin de faire resserrer le cadre légal de protection des actifs de la Loi sur les coopératives et ainsi éviter le démantèlement des coopératives d'habitation et l'appropriation de leurs actifs;
- maintenir la pérennité et la qualité du parc immobilier coopératif.