

L'importance du soutien à la formule coopérative

***L'apport social et économique des coopératives d'habitation au Québec
Document déposé au Comité portant sur les coopératives***

Juillet 2012



1. LE MOUVEMENT COOPÉRATIF EN HABITATION AU QUÉBEC

On retrouve environ 1 250 coopératives d'habitation au Québec, la plupart mises sur pied au cours des 40 dernières années. Ces entreprises collectives à caractère privé et issues de l'économie sociale possèdent et gèrent environ 30 000 logements. En tout, plus de 60 000 personnes ont choisi au Québec de se regrouper au sein de coopératives afin de répondre à leurs besoins en matière de logement.

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 se sont regroupées au sein de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

2. L'APPORT SOCIAL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

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 ».

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

Un milieu de vie stimulant

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

L'*Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation*, réalisée en 2007 par la CQCH, démontrent que trois personnes habitant en coopérative sur quatre sont satisfaites tant de leur logement que de leur milieu de vie et ce, non seulement en raison du coût du loyer, mais aussi en raison de la sécurité d'occupation que leur procurent les coopératives, du contrôle qu'elles détiennent sur leurs conditions de logement et de l'occasion offerte par cette formule de s'impliquer au sein de leur communauté².

En plus d'offrir un logement abordable, sécuritaire et de qualité dans un milieu d'entraide et de partage, les coopératives d'habitation 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.

¹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). 2003. *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*, Services de vérification et d'évaluation, p. iv.

² CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). Mai 2008. *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation* – 2007, p. 56.

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 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 leurs perspectives d'emploi et leur bien-être économique.

Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser

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

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

Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité

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

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

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

Les divers avantages de la formule coopérative en habitation peuvent répondre à un grand besoin de sociabilité des membres, qu'ils soient des personnes seules, des aînés, des personnes fragilisées, des familles monoparentales, des ménages à faible revenu et de nouveaux arrivants, par les nombreuses occasions d'échanger avec leurs voisins, l'implication des membres dans le maintien et l'amélioration d'un bien communautaire, et la facilité des membres résidents à créer des liens suivis dans le cadre des activités de la coopérative

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

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

et au sentiment d'appartenance à un groupe et à un projet collectif. Dans une enquête réalisée sur l'amélioration de la sécurité en 1996-1997 auprès de résidents de logements publics, communautaires et privés⁵, on observe une proportion plus importante de conversations et d'échanges de services entre voisins dans le logement communautaire que dans les logements publics et privés.

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

Un milieu favorisant l'implication citoyenne

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

3. L'APPORT ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les coopératives d'habitation... des acteurs économiques importants et essentiels

L'entreprise coopérative en habitation au Québec représente un chiffre d'affaires de 182 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.

En 2007, à la suite d'un sondage mené auprès de 1 071 répondants répartis sur la grandeur du territoire québécois, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation obtient les données suivantes :

- ✓ Loyer moyen normalisé au Québec en coopérative : 529 \$
- ✓ Loyer moyen normalisé au Québec avec subvention : 385 \$⁶

Pour la même année, la Société d'Habitation du Québec estimait que le loyer médian, pour un logement de type 4 ½ au Québec, se situait à 560 \$⁷. De son côté, le Ministère du Développement économique, Innovation et Exportation (MDEIE) chiffrait à 36,2 % le pourcentage des ménages coopératifs bénéficiant d'une aide au 31 décembre 2005⁸.

Avec ces chiffres, ainsi qu'une estimation du rabais membre moyen de 100 \$, il est possible d'effectuer un calcul démontrant l'ampleur des économies réalisées par les gouvernements sur ses programmes d'aide aux logements grâce aux coopératives d'habitation.

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

⁶ CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). Mai 2008. Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2007, p.44.

⁷ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2008. *L'habitation en bref*, édition 2008, p.2.

⁸ MERCIER, André. 2006. *Les coopératives d'habitation au Québec*, édition 2005, p.27.

Ainsi, pour un logement subventionné non en coopérative, le montant mensuel devant être fourni par les gouvernements s'établit à 175 \$ (560 \$ - 385 \$). En comparaison, ce montant passe à 44 \$ (529 \$ - 100 \$ - 385 \$) pour un logement comparable en coopérative, une différence de 129 \$ par mois, par unité.

Lors de son rapport de 2005, le MDEIE établissait à 25 593⁹ le nombre de logements en coopérative. En y ajoutant les chiffres de mise en chantier de logements coopératifs recueillis par la Société d'Habitation du Québec entre 2006 et 2007¹⁰, nous obtenons une estimation du nombre de logements coopératifs en 2007 de l'ordre de 27 325.

En supposant que le 36,2 % d'admissibilité aux programmes d'aide aux logements sociaux soit toujours exacte, nous obtenons une économie pour les gouvernements de l'ordre de **15 312 274 \$** pour l'année 2007. Ceci signifie que si ces logements admissibles n'étaient pas en coopérative, ces programmes auraient coûté 15 millions supplémentaires aux gouvernements, et ce, pour le même nombre d'unités subventionnées.

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

Contrairement aux locataires privés qui augmentent les loyers afin de maximiser 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 des jeunes familles.

Les coopératives d'habitation sont un frein à la spéculation

Les coopératives d'habitation contribuent au développement d'un patrimoine collectif durable et viable pour l'ensemble de la population québécoise. Elles peuvent donc, de par leur vocation à but non lucrative, 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 villes¹¹.

« 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.

⁹ *Idem*, p.13.

¹⁰ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2008. *Op. cit.*, p.2.

¹¹ CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Op. cit.*, p. 167.

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

En offrant une alternative au marché locatif privé, le mouvement coopératif en habitation améliore constamment le parc immobilier actuel et prodigue des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier. »¹²

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.¹³ 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.¹⁴

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.¹⁵

Un patrimoine collectif durable

Les logements coopératifs représentent un bien durable affecté au mieux-être de la collectivité. Ils sont en ligne avec la philosophie même du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs¹⁶. Nous pensons ainsi aux futures générations qui voudront habiter en coopérative et nous le faisons dans une perspective de responsabilisation des coopératives d'habitation existantes et de celles en développement.

Les 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.

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Tel que démontré dans le présent document, les coopératives d'habitation sont des acteurs économiques importants et essentiels pour la société québécoise et canadienne.

Recommandation 1

Que le gouvernement du Canada s'engage à mettre en place un environnement propice au développement des coopératives d'habitation.

¹² 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.

¹³ CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *op. cit.*, p. 167.

¹⁴ *Idem*, p. 10.

¹⁵ CONVERCITÉ. Mars 2011. Guide d'habitation sociale et communautaire, p. 10.

¹⁶ *Idem*, p. 10.

Recommandation 2

Que le gouvernement canadien prenne les moyens pour assurer la pérennité du parc immobilier coopératif et s'assure que soit maintenu cet important actif économique et social.

Recommandation 3

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

Recommandation 4

Que le Gouvernement du Canada s'assure que la formule coopérative, qui s'avère un exemple de réussite favorisant le développement et la stabilité des communautés, puisse bénéficier minimalement des mêmes avantages que l'ensemble des entreprises.