



Confédération québécoise  
des coopératives  
d'habitation



## **ÉTUDE DE FAISABILITÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT DE COOPÉRATIVES D'HABITATION AU NUNAVIK**



**PRÉSENTÉ À :**  
**LA FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES  
DU NOUVEAU-QUÉBEC (FCNQ)**



**PAR :**  
**LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES  
COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH)**

**Octobre 2013**



## Table des matières

Introduction.....	1
1. Méthodologie .....	1
2. Portraits et problématiques .....	3
3. La solution coopérative en habitation et ses caractéristiques.....	21
4. Appliquer la solution coopérative aux problématiques rencontrées au Nunavik .....	35
5. Analyse financière .....	37
6. Sondage .....	46
7. Conclusion et recommandations.....	47
Annexe 1.....	52
Annexe 2.....	57
Annexe 3.....	59



## Introduction

Le surpeuplement des habitations et la croissance rapide de la population dans le Nord-du-Québec exacerbent les besoins en matière de logement. En outre, la géographie et le climat, compliqués par les changements climatiques, présentent des défis de nature matérielle qui contribuent au vieillissement prématuré des habitations. Bien que le besoin en matière d'habitation puisse être comblé par la construction de bâtisses adéquates, la formule coopérative en habitation, comme mode de gestion de ces immeubles, peut contribuer à enrichir la vie des gens qui y habitent et profiter à la population inuite.

## 1. Méthodologie

### 1.1 Recherche bibliographique

Une recherche bibliographique a été menée dans le but de réaliser un compte rendu des publications liées à la population et à l'habitation au Nunavik afin de dresser un portrait social et économique de cette région et d'identifier et d'analyser les problématiques liées au logement vécues par les Inuits.

Une liste de la documentation consultée est présentée dans la bibliographie. Des références sont fournies tout au cours de l'étude.

### 1.2 Entretiens

La CQCH s'est ensuite renseignée auprès de plusieurs intervenants œuvrant dans le domaine de l'habitation au Nunavik. Pour ce faire, nous avons consulté les organismes ou personnes suivants :

- la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- la Fédération des coopératives du Nouveau-Québec (FCNQ);
- la Fédération des coopératives du Nouveau-Québec – Construction (FCNQ-Construction);
- l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK);
- la Société Makivik;
- Pierre Roy, consultant;
- Coordonnateur du programme Pivallianiq.

Les objectifs de ces entretiens consistaient à :

- établir un portrait de la situation au Nunavik en matière de logement;
- identifier les problématiques en matière de logement;
- ventiler les coûts de construction;
- obtenir des données financières ou les vérifier;
- vérifier la faisabilité de la formule coopérative en habitation au Nunavik sur le plan social et économique.

### 1.3 Sondage

Un questionnaire (annexe 1) sur les conditions de logement et les besoins en habitation des employés de la Fédération des coopératives du Nouveau-Québec (FCNQ) a été réalisé, en français, par la CQCH. Ce questionnaire qui comprend 19 questions porte sur le type de logement dans lequel les employés résident, la composition de leur ménage et leur intérêt pour les coopératives d'habitation. Il a été traduit en anglais par la FCNQ. La Fédération a fait circuler le questionnaire auprès de ses employés du Nunavik. Il faut toutefois souligner qu'à cause de facteurs hors du contrôle de la FCNQ, tels que la mauvaise température ou l'absence de gérants sur place, certaines communautés n'ont pu être rejointes. Voici le nombre de questionnaires complétés, en fonction des villages :

Coopérative	Nombre d'employés	Nombre de questionnaires	Commentaires
Puvirnituaq	62	6	Gérant non disponible
Kuujjuarapik	36	8	
Ivujivik	40	6	Employés en vacances
Salluit	43	0	Gérante non disponible
Inukjuak	35	15	
Kangiqsualujuaq	32	9	
Kangirsuk	21	2	Employés (incluant le gérant) en vacances
Aupaluk	16	0	Mauvaise température
Kangiqsujuaq	22	0	Mauvaise température
Akulivik	18	11	
Quaqtaq	41	0	Mauvaise température
Umiujaq	18	10	
Tasiujaq	15	8	

Au total, 75 questionnaires ont été retournés, provenant de 9 des 14 villages Inuits. Quelques observations ont pu être tirées.

## 2. Portraits et problématiques

### 2.1 Portrait social et économique du Nunavik

Le Nunavik est un territoire d'une superficie d'environ 500 000 km<sup>2</sup> (comparable à la taille de l'Espagne) situé dans le Nord-du-Québec. Bien que le Nunavik représente 29 % de la superficie totale du Québec, ses 12 263 habitants ne représentent que 0,1 % de la population totale de la province<sup>1</sup>. La présente section vise à faire ressortir quelques facteurs importants de la population du Nunavik.

Le revenu médian de l'ensemble des familles au Nunavik se situait, en 2009, à 56 700 \$<sup>2</sup>. En comparaison, cette donnée était de 66 600 \$ pour l'ensemble des familles au Québec<sup>3</sup>. C'est donc dire qu'en général, les ménages du Nunavik doivent vivre avec un salaire moins élevé que celui de leurs contreparties du Sud. Aussi, les données relatives à la pauvreté pointent vers un niveau supérieur dans la région du Nunavik.

En effet, en 2008, 16,1 % des ménages formant un couple ou une famille monoparentale avaient un revenu après impôt considéré faible<sup>4</sup>. En comparaison, cette proportion est de 9,8 % pour l'ensemble du Québec. Cependant, la différence la plus marquante se situe au niveau des couples sans enfant. Ainsi, toujours en 2008, 14,3 % de ces ménages étaient considérés comme des ménages à faible revenu alors que cette proportion n'était que de 6,7 % pour le Québec.

Selon une étude menée par Gérard Duhaime de la Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée<sup>5</sup>, il existerait de nombreux facteurs pouvant expliquer cette faiblesse relative du revenu. Ainsi parmi ceux-ci, notons : la disponibilité limitée d'emplois réguliers à temps plein, une formation académique insuffisante pour donner accès à des postes mieux rémunérés et les caractéristiques des postes disponibles, qui commandent en général une rémunération inférieure. D'ailleurs, le tableau 1 présente les données relatives à la formation académique de la population âgée entre 20 et 64 ans pour la région du Nunavik, en comparaison à l'ensemble de la province, pour l'année 2006.

---

<sup>1</sup> INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. « Le Nord-du-Québec et ses territoires équivalents (TE) à une MRC » [en ligne]. [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region\\_10/region\\_10\\_00.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region_10/region_10_00.htm)

<sup>2</sup> NUNIVAAT – NUNAVIK STATISTICS PROGRAM. [en ligne] [www.nunivaat.org/TableView.aspx?S=1&ID=12904](http://www.nunivaat.org/TableView.aspx?S=1&ID=12904)

<sup>3</sup> STATISTIQUE CANADA. *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)* et *Enquête sur les finances des consommateurs (EFC)*, fichiers maîtres, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

<sup>4</sup> STATISTIQUE CANADA. *Fichier sur les familles T1 (FFT1)*.

<sup>5</sup> DUHAIME, G. Décembre 2008. *Profil socioéconomique du Nunavik, édition 2008*. Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée, Université Laval.

**Tableau 1. Comparaison du niveau de scolarité des populations du Nunavik et du Québec**

	<b>Nunavik</b>	<b>Québec</b>
Inférieur au certificat d'études secondaires	52,8 %	16,9 %
Certificat d'études secondaires ou certaines études secondaires	13,7 %	21,6 %
Diplôme d'école de métiers	18,1 %	17,7 %
Certificat ou diplôme collégial	8,5 %	18,7 %
Grade universitaire	9,2 %	25,1 %

Le tableau 1 montre le plus haut niveau de scolarité complété par la tranche de la population âgée de 20 à 64 ans au Nunavik et dans l'ensemble du Québec. Il indique clairement que la population active du Nunavik compte un pourcentage beaucoup plus faible de diplômés de niveaux collégial et universitaire<sup>6</sup>.

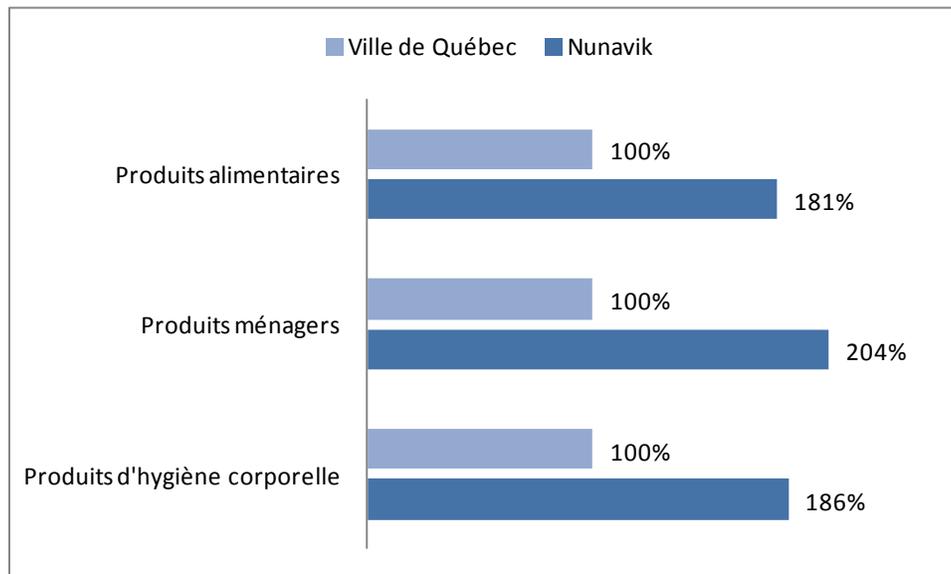
D'autre part, la différence notée au niveau du revenu médian a une incidence sur le taux de pauvreté d'autant plus importante que le coût de la vie est nettement plus élevé au Nunavik que dans le reste du Québec. À cet effet, lors d'une étude menée en 2011, comparant les prix de différentes catégories de produits entre la ville de Québec et le Nunavik, M. Duhaime et Mme Caron ont relevé les observations suivantes<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> DUHAIME, G. Décembre 2008. *Profil socioéconomique du Nunavik – édition 2008*. Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée, Université Laval.

<sup>7</sup> DUHAIME, G. et A. CARON. Février 2012. *Nunavik comparative price index 2011*. Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée, Université Laval.

Figure 1. Comparaison du prix de certaines catégories de produits



La figure 1 indique à quel point le prix des produits alimentaires, des produits ménagers et des produits d'hygiène corporelle est significativement plus élevé au Nunavik qu'à Québec. Notons au passage qu'à la différence des Amérindiens, régis par la Loi sur les Indiens, les Inuits sont des contribuables qui doivent produire des déclarations de revenus et payer les taxes fédérales et provinciales applicables (TPS et TVQ).

L'observateur pourrait être porté à croire que cette combinaison d'un salaire médian moins élevé et de coût de la vie plus élevé forcerait des interventions plus importantes de la part de l'État. Or, en 2010, le rapport de dépendance<sup>8</sup> du Nunavik était inférieur à la moyenne provinciale. En effet, alors que le rapport de dépendance de l'ensemble du Québec était de 21,90 \$ par tranche de 100 \$ de revenu, ce rapport était de 20,60 \$ pour le Nunavik<sup>9</sup>.

Et bien que le rapport de dépendance du Nunavik soit légèrement inférieur à celui observé pour l'ensemble de la province, il n'en demeure pas moins que de fortes pressions sont exercées sur les travailleurs du Nunavik.

<sup>8</sup> Le rapport de dépendance représente le pourcentage que les paiements de transfert gouvernementaux occupent sur le revenu total de la région.

<sup>9</sup> NUNIVAAT – NUNAVIK STATISTICS PROGRAM. [en ligne]  
<http://www.nunivaat.org/TableViewer.aspx?S=1&ID=12904>

En effet, l'indice de dépendance<sup>10</sup> du Nunavik affichait 76,3 en 2011 contre 59,8 pour le Québec<sup>11</sup>. Il est possible d'affirmer que parmi ces 76,3 personnes, la majorité d'entre elles sont des individus âgés de moins de 15 ans. De plus, les ménages du Nunavik comportent plus d'individus que la moyenne provinciale, accentuant d'autant la pression exercée sur la population active qui doit soutenir économiquement cette partie de la population.

En ce qui a trait au portrait de l'emploi, les résultats d'une enquête menée en 2011 par l'Administration régionale Kativik auprès des employeurs du Nunavik<sup>12</sup> démontrent que sur les 4 179 personnes travaillant à temps plein au Nunavik, 40 % (1 648) d'entre elles étaient employées par des entreprises privées et des coopératives, 52 % (2 188) étaient employées par des organismes publics et parapublics et 8 % (343) par des organismes sans but lucratif.

Les emplois à temps plein sont majoritairement concentrés dans les secteurs suivants :

- minier;
- soins de santé et assistance sociale;
- administration publique;
- services d'enseignement.

Le tableau 2 montre, en détail, les interventions policières survenues sur le territoire du Nunavik au courant des années 2009 et 2012<sup>13</sup>.

**Tableau 2. Évolution des interventions policières au Nunavik entre 2009 et 2012**

Interventions policières	2009		2012		Augmentation depuis 2009
	Nbre	%	Nbre	%	
<b>Incidents criminels</b>	<b>10174</b>	<b>57 %</b>	<b>13388</b>	<b>60 %</b>	<b>32 %</b>
Agressions	2829	16 %	3088	14 %	9 %
Agressions associées à l'alcool	1996	11 %	2094	9 %	5 %
Agressions sexuelles	253	1 %	283	1 %	12 %
Agressions sexuelles associées à l'alcool	112	1 %	158	1 %	41 %
Conduite avec facultés affaiblies	751	4 %	849	4 %	13 %
Autres incidents criminels	6341	35 %	7168	32 %	13 %
<b>Incidents non criminels et assistance</b>	<b>7784</b>	<b>43 %</b>	<b>9031</b>	<b>40 %</b>	<b>16 %</b>
<b>Total</b>	<b>17958</b>	<b>100 %</b>	<b>22419</b>	<b>100 %</b>	<b>25 %</b>

Au total, le nombre d'interventions policières a augmenté de 25 % entre 2009 et 2012 et les interventions en raison d'incidents criminels ont progressé de 32 %. En contrepartie, la

<sup>10</sup> L'indice de dépendance désigne le nombre d'individus âgés de 19 ans et moins et le nombre d'individus âgés de 65 ans et plus pour chaque tranche de 100 individus âgés entre 20 et 64 ans.

<sup>11</sup> STATISTIQUE CANADA. Table CAN-SIM 109-5326

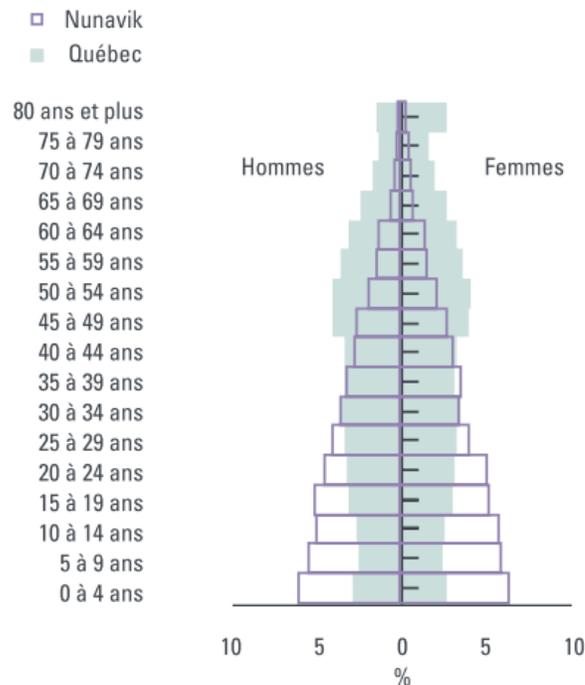
<sup>12</sup> ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. 2011. *Les emplois au Nunavik. Résultats d'une enquête menée auprès des employeurs du Nunavik.* [en ligne]  
[http://www.krg.ca/images/stories/docs/Employment\\_and\\_Training/French/Les%20Emplois%20au%20Nunavik%202011%20fr.pdf](http://www.krg.ca/images/stories/docs/Employment_and_Training/French/Les%20Emplois%20au%20Nunavik%202011%20fr.pdf)

<sup>13</sup> NUNIVAAT – NUNAVIK STATISTICS PROGRAM. [en ligne]  
<http://www.nunivaat.org/TableViewer.aspx?S=2&ID=12682>

population du Nunavik a augmenté de 5 % durant cette même période. Il est donc possible d'affirmer que le nombre d'interventions policières par habitant a suivi une tendance à la hausse depuis 2009. Le nombre d'interventions policières attachées à un incident criminel a augmenté de 32 % entre 2009 et 2012. Parmi ces incidents, les agressions sexuelles associées à l'alcool sont le motif d'intervention ayant connu la plus forte hausse (41 %). Notons au passage qu'à l'exception des agressions associées à l'alcool, tous les types d'interventions affichent une croissance supérieure à celle de la population.

La croissance de la population est d'ailleurs un facteur différenciateur entre la population du Nunavik et celle de l'ensemble du Québec. Ainsi, entre 2008 et 2012, le Nunavik a affiché une croissance démographique de 7,9 %, alors qu'au Québec, l'augmentation de la population a été de 3,9 % pour cette période. À plus long terme, on remarque que la population du Nunavik a fait un bond de 39 % par rapport au niveau observé en 1996. Durant cette même période, la population du Québec a, quant à elle, augmenté de 11 %. Sur une base annuelle, ceci signifie que la population du Nunavik a progressé à un rythme moyen de 1,96 % pendant que la population totale du Québec affichait un taux de croissance de 0,6 %. La croissance n'est cependant pas la seule différence observable concernant la démographie des deux régions.

Figure 2. Comparatif par tranches d'âge, des populations du Nunavik et du Québec<sup>14</sup>



La figure 2 montre un comparatif, par tranches d'âge, des populations du Nunavik et du Québec. L'analyse de cette figure démontre qu'il existe peu de similitudes au niveau démographique entre ces deux régions. En effet, les seules tranches d'âge où les deux régions se rejoignent sont celles entre 30 à 44 ans, qui représentent environ le quart de la population totale des régions.

<sup>14</sup> RÉGIE RÉGIONALE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX NUNAVIK. 2011. *Portrait de santé Nunavik. Conditions démographiques et socioéconomiques – 2011*, p. 13.

En fait, le Nunavik a une pyramide des âges opposée à celle de la province. Ainsi, alors que l'âge médian pour la province était de 41,5 ans en 2011, celle-ci n'était que de 22,8 ans sur le territoire du Nunavik. D'ailleurs, la figure 2 montre qu'environ 55 % de la population du Nunavik est âgée de moins de 25 ans alors que ce pourcentage chute à environ 29 % pour le Québec. À l'inverse, alors que 44 % de la population québécoise est âgée de 45 ans et plus, ce segment de la population ne représente que 19 % de la population du Nunavik. C'est donc dire qu'en général, la population du Nunavik est significativement plus jeune que celle de l'ensemble du Québec. En plus du taux de croissance démographique, un des facteurs pouvant expliquer cette jeunesse générale de la population est la statistique sur l'espérance de vie.

À ce sujet, Statistique Canada relève une différence de six ans entre l'espérance de vie totale reliée à l'ensemble du Québec et celle touchant le Nunavik. Ainsi, en date du mois de janvier 2013, l'espérance de vie pour un québécois moyen était de 81,2 ans alors qu'elle était de 75,2 ans au Nunavik.

Cependant, l'âge n'est pas la seule différence observable entre la population du Québec et celle du Nunavik. Quel que soit le type de famille considéré (couple marié, famille monoparentale, etc.), les familles du Nunavik sont plus nombreuses, en moyenne, que les familles du Québec<sup>15</sup>.

En effet, les ménages du Nunavik comportent en moyenne 4,1 personnes, alors que ceux du Québec comprennent 2,9 personnes. C'est donc dire qu'avec un revenu inférieur, les ménages du Nunavik doivent subvenir aux besoins d'un plus grand nombre de personnes dépendantes tout en faisant face à un coût de la vie nettement plus élevé.

## 2.2 Portrait de l'habitation

### 2.2.1 Pénurie de logements

Malgré les défis particuliers en matière d'habitation que posent le climat arctique et l'étendue du territoire, il n'y a pas d'affiches « à louer » au Nunavik. En 2010, on y dénombrait 2 541 logements principalement dont 52 immeubles résidentiels, 497 duplex et 1 050 unités unifamiliales<sup>16</sup>. Ce nombre est nettement insuffisant pour la population Inuit. Et malgré l'annonce de la réalisation de 840 nouvelles unités d'habitation d'ici 2016 (500 dans le cadre du Plan Nord et 340 en vertu d'une entente avec le gouvernement fédéral), un déficit de 160 unités est anticipé par rapport aux besoins exprimés de 1 000 unités par la Société Makivik.

De plus, ce déficit risque de prendre de l'ampleur, car 200 des 500 unités financées par le Plan Nord sont pour la construction d'habitations privées, et non pour la construction de nouveaux logements sociaux. Des doutes sont exprimés quant à l'efficacité de ce programme, car il faudra trouver un minimum de 200 propriétaires potentiels prêts à

---

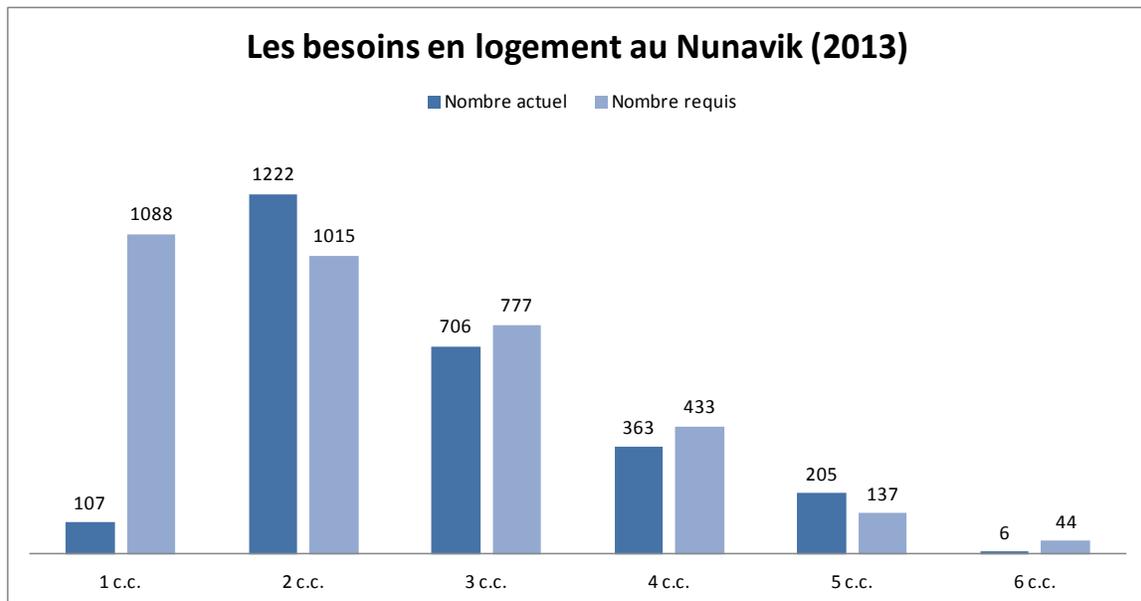
<sup>15</sup> STATISTIQUE CANADA. *Profil des communautés, Recensement 2006*.

<sup>16</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Septembre 2011. *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*. [en ligne]

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf>

investir eux-mêmes pour payer une partie de leur habitation<sup>17</sup>. Or, seulement 80 accessions à la propriété ont été répertoriées au Nunavik, dont la plupart ont profité du programme d'accèsion à la propriété mis en œuvre par la SHQ au milieu des années 1990<sup>18</sup>. Toutefois, dans les faits, le marché privé du logement est quasi-inexistant dans la région.

Figure 3. Les besoins en logements au Nunavik (SHQ)<sup>19</sup>



La figure 3 illustre les besoins en nombre de logements nécessaires auxquels le Nunavik fait face en 2013. Le besoin le plus criant est la construction de logements d'une chambre à coucher. Le manque à combler pour cette catégorie de logements se chiffre à 1 067 unités.

En 2011, la Commission sur l'aménagement du territoire relevait que l'insuffisance de logements destinés aux ménages de petite taille incite, entre autres, les jeunes Inuits partis étudier à l'extérieur du Nunavik à habiter chez leurs parents à leur retour. En plus de manquer d'intimité, les jeunes adultes perdent l'autonomie et la liberté acquises durant leurs études. Ils sont de nouveau dépendants de leurs parents, même s'ils ont les moyens de vivre seuls. Cette situation peut conduire à l'exode des jeunes éduqués, ce qui constitue une perte pour le développement social et économique du Nunavik<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> PARENT, A. 28 juin 2011. *La crise du logement au Nunavik*. [en ligne] <http://www.faits et causes.com/2011/06/28/la-crise-du-logement-au-Nunavik>

<sup>18</sup> ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK, SOCIÉTÉ MAKIVIK. Septembre 2010. *Réduction du coût de la vie au Nunavik : Rapport du groupe de travail*.

<sup>19</sup> KATIVIK MUNICIPAL HOUSING BUREAU, *2013 Housing Needs Survey – Summary*, p. 4.

<sup>20</sup> COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. Mai 2011. *Étude de la pétition n° 48-20110315 concernant le surpeuplement des logements au Nunavik*. [en ligne]

[http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique\\_47147&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz](http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique_47147&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz), mai 2011

L'Office municipal d'habitation Kativik estime qu'au total, 3 508 logements sont nécessaires afin de répondre aux besoins actuels de logements de la population sur ce territoire. L'enquête sur les besoins en logements que l'Office a préparée en 2013 montre que l'intervention des gouvernements en matière de construction de logements entre 2010 et 2013 a réussi à faire diminuer le déficit de logements au Nunavik. Plus précisément, le manque à combler est passé à 899 logements, comparativement à 992 en avril 2010, une amélioration de 93 logements.

Notons qu'en avril 2008, la même étude rapportait que 915 logements devaient être construits afin de combler le manque<sup>21</sup>.

L'étude *Portrait de la Santé au Nunavik*, produit par la Régie régionale de la santé et des services sociaux du Nunavik, en 2011, conclut que l'habitation constitue le défi le plus urgent à régler et que la pénurie actuelle de logements ne peut que s'accroître si des mesures concrètes ne sont pas prises dans les meilleurs délais<sup>22</sup>.

En 2010, le taux de surpeuplement<sup>23</sup> au Nunavik s'élevait à 68 %, le pire dans l'ensemble du Canada; dans le reste de l'Arctique canadien, ce taux était alors de 53 % et de 7 % dans l'ensemble du Canada<sup>24</sup>. Présentement, il est souvent observé que 12 à 15 personnes, de trois et parfois même quatre générations, habitent dans le même logement<sup>25</sup>.

---

<sup>21</sup> SOCIÉTÉ MAKIVIK ET ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. *Plan Nunavik* [en ligne] <http://www.makivik.org/fr/building-nunavik/le-plan-nunavik>, 2010

<sup>22</sup> RÉGIE RÉGIONALE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU NUNAVIK. 2011. *Portrait de santé Nunavik, conditions démographiques et socioéconomiques*.

<sup>23</sup> Précisions que les indices de peuplement caractérisent le degré d'occupation d'un logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte avec un nombre de pièces considérées comme nécessaires au ménage. Selon la SCHL, un logement est de taille convenable si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque couple d'adultes qui cohabitent, chaque personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; chaque couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans et chaque fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte). Notons que le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements de la Ville de Montréal ajoute que « la surface total des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5 m<sup>2</sup> par personne qui y a domicile ».

<sup>24</sup> SOCIÉTÉ MAKIVIK ET ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. *Plan Nunavik*. [en ligne] [http://www.makivik.org/wp-content/uploads/2012/06/Plan-Nunavik-06\\_20.pdf](http://www.makivik.org/wp-content/uploads/2012/06/Plan-Nunavik-06_20.pdf), 2010

<sup>25</sup> SOCIÉTÉ MAKIVIK ET ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. *Plan Nunavik*. [en ligne] [http://www.makivik.org/wp-content/uploads/2012/06/Plan-Nunavik-06\\_20.pdf](http://www.makivik.org/wp-content/uploads/2012/06/Plan-Nunavik-06_20.pdf), 2010

Les conséquences du surpeuplement des logements au Nunavik, selon l’Inuit Tapiriit Kanatami<sup>26</sup> et le Rapport de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, sont multiples :

- nombreux cas de tuberculose;
- augmentation du taux de mortalité infantile;
- incidence négative sur l’éducation par le manque d’espace et de tranquillité;
- absence d’intimité qui exacerbe les tensions, contribue à la violence familiale et à d’autres formes de crime;
- risques accrus d’abus des enfants, surtout chez ceux vivant dans un milieu où la consommation abusive d’alcool et la violence sont présentes;
- difficulté pour l’embauche de professionnels (travailleurs sociaux, personnel de la santé, etc.) faute de logements pour les accueillir.

Pour sa part, un rapport produit par la Régie régionale de la santé et des services sociaux Nunavik en 2009<sup>27</sup> indique que « du point de vue de la santé publique, les problèmes liés aux logements et au surpeuplement de ces derniers constituent un facteur de risque important pour la santé physique et psychosociale de la population ». Le rapport indique aussi que le taux de suicide chez les jeunes Inuits est 20 fois supérieur au taux observé dans l’ensemble du Québec. Le fait que les suicides complétés ne représentent qu’une infime partie des tentatives de suicide rend cette statistique encore plus alarmante.

En 2010, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse a fait observer que le surpeuplement des logements exacerbait les problèmes sociaux dans la région.

À ce chapitre, l’*Enquête portant sur les services de protection de la jeunesse dans la baie d’Ungava et la baie d’Hudson*<sup>28</sup>, réalisée en 2007, a constaté que le taux de violence familiale est dix fois plus élevé au Nunavik que la moyenne canadienne.

Le manque de logements adéquats est également un obstacle au succès et à l’épanouissement des élèves du Nunavik. Il n’offre pas aux familles des conditions optimales pour exercer leur rôle en tant que noyau de la société et il expose un nombre alarmant d’enfants à des situations de violence physique et sexuelle qui, à leur tour, peuvent entraîner des problèmes de santé et pousser au suicide<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup> Fondée en 1971, l’Inuit Tapiriit Kanatami est une organisation basée au Canada qui représente plus de 50 400 Inuits.

<sup>27</sup> RÉGIE RÉGIONALE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX NUNAVIK. Décembre 2009. *The Housing Situation In Nunavik: A Public Health Priority*. [en ligne] <http://www.makivik.org/wp-content/uploads/2012/08/Annex-4-The-housing-situation-in-Nunavik-a-public-health-pr.pdf>

<sup>28</sup> COMMISSION DES DROITS DE LA PERSONNE ET DES DROITS DE LA JEUNESSE. Avril 2007. *Enquête portant sur les services de protection de la jeunesse dans la Baie d’Ungava et la baie d’Hudson. Nunavik. Rapport, conclusions d’enquête et recommandations*. [en ligne]

[http://www.cdpedj.qc.ca/publications/Documents/rapport\\_Nunavik\\_francais.pdf](http://www.cdpedj.qc.ca/publications/Documents/rapport_Nunavik_francais.pdf)

<sup>29</sup> ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. Septembre 2012. *Parnasimautik – Logement*. [en ligne] <http://www.krg.ca/images/stories/docs/Parnasimautik/Information%20sheets/FR/Fiche%206.1%20Housing%20Sept.%2017%202012%20fre.pdf>

Au Nunavik, loger les criminels qui sont relâchés pose de sérieuses difficultés. Faute de logements disponibles, les agresseurs ou les personnes violentes sont parfois contraints de retourner dans leur famille, où les sévices ont été commis<sup>30</sup>.

Ces différents effets du surpeuplement des unités d'habitation, combinés à un taux de croissance démographique élevé, exerce une forte pression sur la construction de logements dans la région du Nunavik.

### 2.2.2 Les coûts de construction, d'exploitation et d'entretien des logements

Si plus des trois quarts des logements loués au Québec sont situés dans des immeubles de moins de cinq étages cette proportion n'est que de 16 % au Nunavik. En raison principalement du climat aride et des normes en matière d'incendie, la grande majorité du parc locatif de ce territoire est constitué de maisons individuelles non attenantes, de jumelés ou de maisons en rangée<sup>31</sup>.

Le coût des matériaux étant prohibitif et la livraison, par bateau, ne pouvant se faire que trois mois par année, il s'avère laborieux de construire de l'habitation. Comme l'exprimait au quotidien *Le Devoir* M. Donald Allard, conseiller du président de la Société Makivik, construire au Nunavik n'est pas un jeu d'enfant<sup>32</sup> : « Les glaces limitent la période de transport de matériel par bateau. La saison de la construction s'étend de juillet à octobre, après quoi on s'attaque à la finition intérieure. On ne peut pas faire de sous-sol, il faut construire à plusieurs pieds de la terre. Pour réduire les coûts et simplifier les commandes ultérieures de matériaux, on utilise un modèle unique. Un duplex complet revient à 500 000 \$, soit 120 % de ce qu'il coûterait dans le Sud.»

La qualité des matériaux et isolants devant être utilisés en raison du climat<sup>33</sup> ajoutent aux coûts de construction. Outre les coûts de construction, les immeubles doivent être chauffés au moins neuf mois par année. L'eau potable est apportée par camions-citernes à chaque maison et il en est de même pour la collecte des eaux usées, car la présence du pergélisol rend impossible la construction d'aqueducs ou d'égouts. En matière de risque lié aux incendies, la densité d'occupation des bâtiments joue un rôle important. La majorité des logements construits au Nunavik, c'est-à-dire les bâtiments résidentiels comptant tout au plus deux unités d'habitation, est considérée comme à faible risque<sup>34</sup>. Cependant, la méthode utilisée pour livrer l'eau destinée à la consommation domestique se répercute sur les moyens de lutte contre les incendies. Ainsi, à l'exception d'un village, il n'y a aucun réseau d'aqueduc, donc aucune borne-fontaine pour approvisionner les

---

<sup>30</sup> PARENT, A. 28 juin 2011. *La crise du logement au Nunavik*. [en ligne]

<http://www.faitsetcauses.com/2011/06/28/la-crise-du-logement-au-nunavik>

<sup>31</sup> INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. [en ligne]

[http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/recens2011\\_10/langue\\_logement/log10.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/recens2011_10/langue_logement/log10.htm)

<sup>32</sup> LORD, D. 23 avril 2005. *L'habitat au Québec - Le Nunavik manque de toits*. [en ligne]

<http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/79849/l-habitat-au-quebec-le-nunavik-manque-de-toits>

<sup>33</sup> Le Nunavik est situé dans une zone de climat polaire. Malgré de longues heures de clarté, les étés sont courts et frais. Les hivers, eux, sont extrêmement froids et longs, pouvant durer jusqu'à huit mois et où la température peut chuter à près de -40 °C.

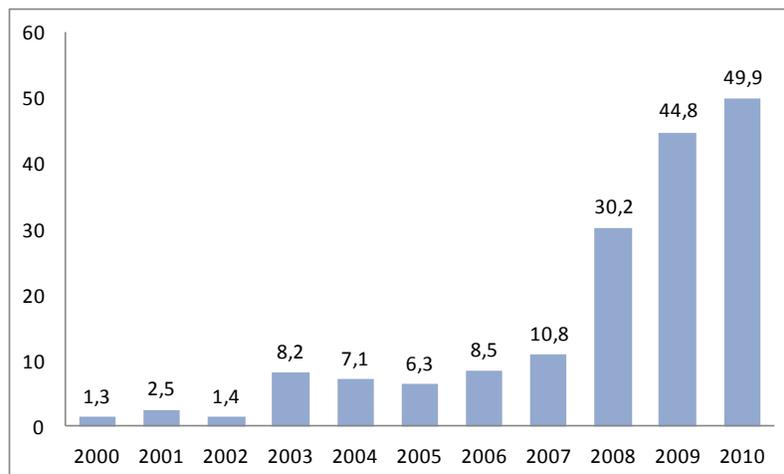
<sup>34</sup> ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. Février 2011. *Schéma de couverture de risque pour le Nunavik*. [en ligne] [http://www.krg.ca/images/stories/docs/Civil%20Security/FSCP%20fr%2011\\_03\\_112.pdf](http://www.krg.ca/images/stories/docs/Civil%20Security/FSCP%20fr%2011_03_112.pdf)

pompiers en eau dans les communautés du Nunavik<sup>35</sup>. C'est donc avec des camions citernes que la grande majorité des incendies sont combattus.

Les villages ne sont pas desservis par un réseau de distribution hydroélectrique. L'énergie distribuée provient de puissantes génératrices à moteur diesel installées dans chaque village. Ces services municipaux étant très coûteux, le compte de taxes municipales pour un logement de trois ou de quatre chambres peut atteindre de 9 000 \$ à 10 000 \$ annuellement<sup>36</sup>. Tous ces facteurs augmentent les coûts d'exploitation.

En raison des conditions météorologiques particulières au Nunavik, ainsi que de l'utilisation anormale découlant du surpeuplement, les logements s'y dégradent à un rythme accéléré. Cette dégradation a des répercussions aux niveaux social, sanitaire et économique. Ainsi, malgré des investissements importants de la SHQ en rénovation, près de 35 % des logements au Nunavik nécessitaient des réparations majeures en 2006, alors que cette proportion n'était que de 8 % dans l'ensemble du Québec<sup>37</sup>. La figure 4 montre les investissements en rénovations majeures faits par la SHQ au cours de la décennie 2000-2010.

Figure 4. Investissements en rénovations majeures au Nunavik par la SHQ (en millions de \$)



La figure 4 montre que, dès 2003, les dépenses en rénovation sont devenues significatives et que l'année 2008 marque le moment où des efforts gouvernementaux majeurs ont été faits pour la rénovation du parc de logements sociaux. En effet, au total, 171 millions de dollars ont été investis en rénovations majeures au Nunavik par le gouvernement du Québec au cours de la période s'étalant de l'année 2000 à 2010.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Novembre 2011. *Le logement au Nunavik*. [en ligne]

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M06285.pdf>

<sup>37</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. *L'habitation dans le Nord du Québec*. [en ligne]

[http://habitation.gouv.qc.ca/statistiques/regroupements/nord\\_du\\_quebec/lhabitation\\_dans\\_le\\_nord\\_du\\_quebec.html](http://habitation.gouv.qc.ca/statistiques/regroupements/nord_du_quebec/lhabitation_dans_le_nord_du_quebec.html)

Les projets actuels optent pour la construction d'un modèle d'habitation unique afin de réduire les coûts de construction. Ces jumelés possèdent toutefois des défaillances comme, par exemple, des murs mitoyens mal insonorisés, ce qui a pour effet d'affecter les habitants par le moindre bruit de leur voisin<sup>38</sup>.

Dans le cadre d'une charrette de réflexion sur l'habitation au Nunavik, tenue au mois de mai 2012, plusieurs témoignages ont été recueillis par rapport aux améliorations que souhaiteraient voir les Inuits dans leur logement. Ainsi, plus d'espace de rangement et de travail, un espace de transition entre l'extérieur et l'intérieur permettant d'éviter les courants d'air, l'augmentation du nombre de chambres à coucher et l'augmentation de la superficie des logements ont été les points les plus souvent mentionnés. Les habitations au Nunavik doivent répondre à des standards efficaces en matière de construction résidentielle en milieu nordique. D'une manière générale, ce sont les exigences du Code national du bâtiment du Canada qui s'appliquent au Nunavik, assorties de particularités pour la construction en milieu nordique. La SHQ travaille actuellement à la rédaction d'un guide de construction au Nunavik qui portera, notamment, sur les exigences et les standards propres à ce milieu.

### 2.2.3 Trois formules d'habitation

Trois formules d'habitation se côtoient au Nunavik : le logement social, le logement subventionné par l'employeur et l'habitation privée. Lors du recensement effectué en 2006, Statistique Canada révélait que près de 97 % des ménages au Nunavik étaient locataires de leur logement, alors que cette proportion était de 39,8 % pour l'ensemble du Québec<sup>39</sup>.

Vu les coûts de construction et les taxes municipales élevés, le logement social est le type de logement d'habitation le plus commun au Nunavik. Quel que soit le revenu familial, les Inuits habitent en très grande majorité l'un de ces logements. Cette situation découle notamment de la Convention de la Baie James qui réaffirme la responsabilité de l'État de fournir des logements aux Inuits<sup>40</sup>. Le coût des loyers est calculé en fonction du nombre de chambres et de la source de revenu du ménage. C'est la Société d'habitation du Québec qui est responsable de ces logements sociaux<sup>41</sup>.

La SHQ confie la gestion des logements sociaux à son partenaire, l'Office municipal d'habitation Kativik<sup>42</sup> qui est responsable de la gestion et de l'opération du logement social de la région de Kativik. La Société Makivik, un organisme sans but lucratif qui a une

---

<sup>38</sup> BRIÈRE, A. 2013. *L'espace habité: analyse préliminaire sur l'habitation inuit, cas de la communauté de Kangirsujuaq, Nunavik*. [en ligne]

<http://tetauan.org/projets/recherche-projets-milieux-innus/appropriation-espace-inuit>

<sup>39</sup> STATISTIQUE CANADA. Mars 2007. *2006 Community Profiles, 2006 Census, Statistics Canada catalogue no. 92-591-XWF*.

<sup>40</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Septembre 2011. *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*. [en ligne]

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf>

<sup>41</sup> PELLETIER, J. 1<sup>er</sup> septembre 2012. *Entrevue avec le Dr Gilles Julien (2/3)*. [en ligne]

<http://www.espacehabitat.gouv.qc.ca/mieux-ivre/dr-gilles-julien-partie-2/>

<sup>42</sup> Le Kativik est un territoire qui couvre presque entièrement celui du Nunavik. Il s'agit également d'un toponyme d'origine inuit signifiant « endroit où l'on va pour se rassembler ».

expertise en matière de construction en milieu nordique, est l'entrepreneur désigné pour exécuter les travaux et se charge de l'embauche de la main-d'œuvre pour la construction des logements. En vertu des ententes Canada-Québec conclues dans le passé en matière de logement social, le gouvernement fédéral contribue financièrement, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), aux efforts du Québec en matière de réparation, d'amélioration et de modernisation des logements sociaux du Nunavik.

Selon une étude réalisée par l'Office municipal d'habitation Kativik, le parc de logements sociaux est réparti de la façon suivante :

- 1 c.c. : 4 %;
- 2 c.c. : 40 %;
- 3 c.c. : 31 %;
- 4 c.c. : 16 %;
- 5 c.c. : 9 %<sup>43</sup>.

Depuis le début des années 1980, les logements construits ou rénovés par la SHQ comportaient entre trois et six chambres à coucher. Ces logements répondaient aux besoins des ménages de la région, les familles y étant généralement plus grandes que celles du Sud<sup>44</sup>. Depuis 1999, afin de répondre davantage aux besoins de certaines catégories de ménages (familles monoparentales, couples, aînés), les logements construits ne comportent que deux chambres à coucher.

Les règles d'attribution des logements à loyer modique sont fixées par l'Office municipal d'habitation Kativik et approuvées par la Société d'habitation du Québec<sup>45</sup>. La principale règle stipule qu'une personne doit être résidente depuis au moins un an avant de placer une demande de logement à loyer modique. De plus, la typologie du logement attribué est établie en fonction de la taille du ménage, sous réserve de disponibilité.

Une nouvelle règle devrait faire son apparition d'ici peu : elle précise qu'un bénéficiaire de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois pourra faire une demande de logement à loyer modique au Nunavik, peu importe où il se trouve au moment où il effectue sa demande<sup>46</sup>. Le restant de la démarche est similaire au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique de la Société d'habitation du Québec<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> KATIVIK MUNICIPAL HOUSING BUREAU. Mai 2010. *2010 Housing Needs Survey for Social Housing Units Managed by the Kativik Municipal Housing Bureau*, p. 7.

<sup>44</sup> Voir section 2.0.

<sup>45</sup> Le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, RRQ, c S-8, r 1, ne s'applique pas au Nunavik tel que le prévoit son article 60. Les conditions de location de tels logements sont, pour leur part, prévues au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik, RRQ, c R-8, r 4.

<sup>46</sup> Ces informations ont été recueillies le 8 mars 2013 auprès de M. Watson A. Fournier, directeur général de l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK).

<sup>47</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Avril 2011. *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

En 2006, le logement social représentait 80 % de l'ensemble du parc immobilier résidentiel<sup>48</sup> et rien ne porte à croire que cette proportion a diminué depuis. Les coûts de loyers des logements sociaux sont encadrés par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik. Le tableau 3 montre les loyers minimaux et maximaux exigibles selon la source de revenu et la typologie du logement en vigueur présentement<sup>49</sup>.

**Tableau 3. Loyers minimaux et maximaux selon la source de revenu et la typologie du logement (2009)**

	Source de revenu	
	Prestation d'aide financière de dernier recours	Autre
1 c.c.	143 \$ - 232 \$	165 \$ - 334 \$
2 c.c.	182 \$ - 361 \$	238 \$ - 489 \$
3 c.c.	210 \$ - 376 \$	261 \$ - 565 \$
4 c.c.	238 \$ - 390 \$	307 \$ - 640 \$
5 c.c.	266 \$ - 408 \$	397 \$ - 715 \$
6 c.c.	283 \$ - 462 \$	426 \$ - 787 \$

En moyenne, les loyers minimaux et maximaux étaient respectivement de 33 % et de 60 % moins élevés pour les prestataires d'une aide financière de dernier recours.

En 2012, l'administration régionale Kativik a publié un document intitulé *Parnasimautik*<sup>50</sup> (Plan Nunavik). Ce dernier montre quelques faits importants sur le logement au Nunavik. Parmi ceux-ci, notons que depuis l'expiration de l'entente sur l'échelle de loyer régionale en 2010, le loyer de la plupart des locataires de logements sociaux a crû de 8 % par année. De plus, le document révèle que la collecte des loyers est une problématique importante pour les organismes gestionnaires de ces logements. En effet, pour la période s'étendant de 2000 à 2011, les arrérages de loyers ont atteint la somme de 15 153 063 \$.

Le logement subventionné par l'employeur représente environ 18 % du parc de logements offerts au Nunavik<sup>51</sup>. Ces logements sont généralement meublés et équipés d'appareils électroménagers. Le loyer mensuel moyen de ces logements subventionnés est de 369 \$.

<sup>48</sup> BERNARD, Nick. Septembre 2006. *Indices comparatifs des prix du Nunavik 2006*, Chaire condition autochtone, Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée.

<sup>49</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Mai 2013. *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique au Nunavik*.

<sup>50</sup> ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. Septembre 2012. *Parnasimautik (Plan Nunavik – Fiche synthétique sur le logement)*.

<sup>51</sup> BERNARD, Nick. Septembre 2006. *Indices comparatifs des prix du Nunavik 2006*, Chaire condition autochtone, Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée.

Des tensions sociales existent entre les Nunavimmiuts et les travailleurs provenant du Sud, car les conditions de logement diffèrent souvent entre ces deux groupes. Parmi les différences importantes de conditions de logement, notons :

- l'équipement fourni et la qualité des matériaux;
- la facilité d'accès à un logement;
- l'absence de surpeuplement;
- certains employeurs n'exigent aucuns frais de loyer.

Au sujet du loyer, le Plan Nunavik souligne que tous les organismes devraient veiller à ce que l'ensemble des locataires vivant sur le territoire paient un loyer équitable.

Les maisons privées ne constituaient seulement qu'environ 2 % des habitations disponibles au Nunavik en 2006<sup>52</sup>. La plupart de ces maisons ont été acquises ou construites dans le cadre du Programme d'accès à la propriété ou du Programme de logement abordable de la SHQ. Ces programmes ont pour objet d'atténuer les coûts supérieurs d'acquisition d'une propriété privée au Nunavik. Comme mentionné précédemment, plusieurs facteurs font en sorte que les coûts de construction sont élevés au Nunavik, parmi ceux-ci, notons entres autres :

- le transport de matériaux s'effectue par bateau;
- la période durant laquelle la livraison est possible est très courte, diminuant le nombre de voyages possibles;
- la main d'œuvre doit être logée durant les travaux;
- une prime d'éloignement est accordée aux travailleurs provenant du Sud.

Pour ces raisons, le coût de construction est actuellement estimé entre 350 \$ et 600 \$ par pied carré<sup>53</sup> au Nunavik. Ces coûts de construction, combinés aux taxes municipales élevées, font en sorte que l'accession à la propriété privée est loin d'être abordable au Nunavik.

Lors de leur étude de comparaison des prix entre le Nunavik et le Québec, Nick Bernard et Gérard Duhaime, de la Chaire de recherche du Canada sur la condition autochtone comparée de l'Université Laval, ont relevé les faits suivants. Pour une maison de 1 400 pieds carrés, tout en appliquant les modalités du programme Logement abordable Québec<sup>54</sup>, ainsi que certaines autres subventions aux opérations, les frais d'opération mensuels pour une propriété privée au Nunavik étaient de 2 900 \$ pour la moyenne

---

<sup>52</sup> STATISTIQUE CANADA. Mars 2007. *Région du Nunavik, Québec (Code2417). Profil de communauté 2006 Recensement 2006*. Catalogue no. 92-591-XWE. Ottawa.

<sup>53</sup> Cet estimé provient d'entretiens réalisés avec différents intervenants terrains au Nunavik.

<sup>54</sup> Ce programme administré par la SHQ vise à loger des personnes à revenu faible ou modeste par la rénovation, le recyclage ou la construction d'unités d'habitation devant appartenir soit à une coopérative d'habitation, soit à un organisme sans but lucratif, soit à un office d'habitation ou à une société acheteuse à but non lucratif. En date du 31 mars 2011, la SHQ avait livré 111 logements au Nunavik en vertu de ce programme. Plus de détails sur ce programme sous <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022174.pdf>

inférieure et de 3 626 \$ pour la moyenne supérieure en 2006<sup>55</sup>. En comparaison, un résident de la région de Québec payait, en moyenne, 1 583 \$ par mois<sup>56</sup>. Ces données représentent un écart de 83 % et de 129 % respectivement. En considérant que le revenu médian des résidents du Nunavik est inférieur à la moyenne provinciale, il est simple de comprendre pourquoi il y a si peu de propriétaires-occupants au Nunavik.

Tout individu ou organisme souhaitant construire au Nunavik doit s'adresser à l'Association des sociétés foncières du Nunavik (ASFN)<sup>57</sup>, laquelle a été fondée le 17 mai 2002 à titre de société sans but lucratif représentant toutes les sociétés foncières du Nunavik<sup>58</sup>. Comme il s'agit de terres collectives appartenant aux bénéficiaires de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois (CBJNQ)<sup>59</sup> et de la Convention du Nord-est québécois (CNEQ)<sup>60</sup>, les droits de propriété pour les terres de la catégorie I ne sont pas cédés. Ces terrains sont plutôt loués pour une période de 20 ans avec possibilité de renouvellement, et ce, en contrepartie d'un montant symbolique pour les détenteurs de la carte de la CBJNQ et de quelques centaines de dollars par année pour les autres demandeurs<sup>61</sup>.

Malgré les subventions offertes dans le cadre du programme Logement Abordable Québec – Volet région Kativik, seule une infime partie des ménages a opté pour ce programme en vue de construire leur propre maison. Selon les observations faites dans le Plan Nunavik à cet égard, « à moins que les coûts de construction et de fonctionnement des maisons au Nunavik ne soient réduits, les Inuits du Nunavik continueront de dépendre massivement des programmes de logements sociaux<sup>62</sup> ».

## 2.3 Les mesures gouvernementales en matière d'habitation

### 2.3.1 Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle

Avant l'annonce du Plan Nord, le programme Logement Abordable Québec, volet Kativik, était le programme de réalisation d'unités résidentielles au Nunavik. Au moment de son arrêt, en 2009, ce programme avait contribué à la réalisation de 111 logements. En février 2012, son remplaçant, le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation

---

<sup>55</sup> Ces moyennes incluent les frais de la maisonnée comme le chauffage et les services municipaux, un prêt hypothécaire au taux de 6,45 % d'une durée de 15 ans, ainsi que les coûts d'assurance-habitation et d'entretien.

<sup>56</sup> BERNARD, N. et G. DUHAIME. Septembre 2006. *Indices comparatifs des prix du Nunavik*. [en ligne] <http://www.chaireconditionautochtone.fss.ulaval.ca/documents/PDF/136.pdf>

<sup>57</sup> Le mandat de l'ASFN, entre autres, est de regrouper toutes les sociétés foncières du Nunavik afin de représenter et de promouvoir leurs intérêts auprès d'organismes divers quant à leurs responsabilités et leurs devoirs importants découlant de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois (CBJNQ) et d'autres lois du Québec.

<sup>58</sup> À l'exception du village de Puvirnituq où la demande doit être faite au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

<sup>59</sup> La CBJNQ constitue le premier accord de revendication territoriale moderne au Canada. Signée en 1975, la CBJNQ établit un régime de protection de l'environnement et du milieu social pour chacune des deux régions du territoire, la Baie-James et le Nunavik.

<sup>60</sup> La Convention du Nord-Est québécois de 1978 a permis aux Naskapis du village Kawawachikamach de se joindre à la CBJNQ.

<sup>61</sup> Dans le cas du village Puvirnituq, le bail doit être renouvelé à toutes les années.

<sup>62</sup> SOCIÉTÉ MAKIVIK ET ADMINISTRATION RÉGIONALE KATIVIK. 2010. *Plan Nunavik*.

résidentielle fut lancé. Sur les 500 unités prévues par les programmes annoncés avec le Plan Nord, 200 unités sont attachées à ce programme.

Le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle, plus généreux que son prédécesseur, notamment au niveau des coûts maximums reconnus, comporte quatre volets : formation et accompagnement, aide à l'achat et à la construction, aide à la rénovation ainsi qu'une aide à l'occupation.

En matière d'aide à l'achat et à la construction, l'aide financière correspond à 75 % des coûts maximums reconnus calculés selon le nombre de chambres. Pour un organisme sans but lucratif ou une coopérative d'habitation qui réalise des logements réservés à des familles ou à une clientèle qui se trouvent dans une situation économiquement difficile, l'aide financière peut atteindre 90 % des coûts maximums reconnus.

L'aide à la rénovation consiste en une aide financière accordée à un propriétaire pour la rénovation de sa résidence et correspond à 50 % du coût total des travaux reconnus, jusqu'à concurrence de 50 000 \$. Le coût minimum des travaux doit être de 20 000 \$.

L'aide à l'occupation comprend un montant annuel correspondant à 75 % des taxes municipales applicables à la partie résidentielle et ne peut dépasser 7 500 \$ par logement ou 2 675 \$ par chambre pour une maison de chambres. L'aide financière pour le paiement des primes d'assurance habitation est égale à 30 % de la prime, sous réserve de certaines conditions. L'aide à l'occupation est valide pour une période de 15 ans et peut être renouvelée pour des périodes successives de cinq ans.

À ces éléments, le Plan Nord ajoute les priorités suivantes en matière de logement :

- fournir les fonds nécessaires à la rénovation des logements sociaux existants au Nunavik afin qu'ils satisfassent aux normes d'habitation en vigueur;
- accroître le budget annuel de l'Office municipal d'habitation Kativik afin que l'organisme soit en mesure de maintenir et d'entretenir les logements sociaux au Nunavik;
- mettre en œuvre immédiatement le nouveau programme sur lequel se sont entendus la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation Kativik et l'Administration régionale Kativik en juin 2010, en vue de réduire les besoins en logements sociaux et de développer un marché de l'habitation privée durable au Nunavik au cours des 25 prochaines années;
- suivre les besoins en logements au Nunavik en réalisant régulièrement, en collaboration avec les parties à l'Entente concernant la mise en œuvre de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois en matière de logement au Nunavik, des études concernant le nombre, le type et la taille de logements à construire, afin de permettre une planification à long terme des dépenses gouvernementales en matière de logement.

### **2.3.2 Entente en matière de logement au Nunavik**

Le renouvellement, pour une période de cinq ans, de l'Entente concernant l'application de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois en matière de logement au Nunavik, vise la création de 340 logements d'ici 2015.

Au total, les différents programmes gouvernementaux visent, entre 2010 et 2016, la construction de 840 logements. De plus, le gouvernement provincial s'est engagé à négocier avec son homologue fédéral afin d'obtenir de ce dernier une contribution dans la construction de 500 logements additionnels.

### 2.3.3 Plan Pivallianiq : sensibilisation à l'entretien des logements au Nunavik

Depuis novembre 2011, la SHQ est partenaire du Plan de sensibilisation à l'entretien des logements au Nunavik (Pivallianiq)<sup>63</sup>. En plus de sensibiliser les ménages du Nunavik à l'importance d'entretenir leur logis afin d'en prolonger la durée de vie, le plan Pivallianiq vise aussi à réduire les arrérages de loyers et à susciter un sentiment de fierté et de responsabilité à l'égard du logement. Afin d'être certifiés, les ménages doivent obtenir une note de passage lors d'une visite du logement et doivent également n'avoir aucun montant en arrérages auprès de l'OMHK. En date du mois de mai 2013, 20 % des ménages du Nunavik avaient été visités et parmi ceux-ci, 70 % ont obtenu leur certification. Au total, plus de 500 ménages ont été certifiés depuis le début du programme. Afin de rendre la certification intéressante, l'OMHK organise un concours où seuls les ménages ayant obtenu leur certification Pivallianiq peuvent participer. Les prix du concours incluent, entre autres, des voyages, des motoneiges et des électroménagers. Les chiffres concernant les retombées économiques qu'a le plan sur l'entretien ne sont pas encore disponibles, mais les gestionnaires du programme affirment que la situation des arrérages de loyers s'est nettement améliorée depuis la mise en place de Pivallianiq<sup>64</sup>. La SHQ reconnaît que la solution à long terme pour pallier le manque de logements passe par la construction de maisons neuves, mais aussi par le plan Pivallianiq.

L'État est donc, depuis 1960, très actif dans le développement de l'habitation au Nunavik. Cependant, cette participation semble aussi avoir de mauvais côtés, notamment quant au sentiment d'appropriation qu'ont les Inuits envers leur logement. Cette disparition de ce sentiment découlerait de la perte des responsabilités et du savoir culturel relié à l'habitation<sup>65</sup>. Dès le départ, la construction d'immeubles fut prise en charge par le gouvernement et il semble que les Inuits aient eu très peu d'influence sur la localisation, l'architecture ou encore l'environnement. Les Inuits ont donc dû apprendre à adapter leur style de vie à leurs nouvelles habitations, plutôt que l'inverse. L'accession à un logement, régie par un comité qui examine une liste de candidats, est un autre aspect de la perte de pouvoir que les Inuits vivent.

## 2.4 Coup d'œil sur d'autres régions nordiques

En mai 2006, le gouvernement fédéral canadien accorda le financement pour trois fonds d'habitation : le *Northern Housing Trust*, l'*Affordable Housing Trust* et l'*Aboriginal Housing Trust*. Au total, 300 millions de dollars furent alloués au Northern Housing Trust afin d'augmenter l'offre d'habitation abordable dans le Nord. Sur ce 300 millions de dollars, 100

---

<sup>63</sup> Voir à cet effet le communiqué *Investissement de 1,4 M \$ dans un plan de sensibilisation à l'intention des ménages du Nunavik*, daté du 2 novembre 2011. [en ligne] <http://communiqués.gouv.qc.ca/gouvqc/communiqués/GPQF/Novembre2011/02/c2004.html>.

<sup>64</sup> Les renseignements sur ce programme ont été obtenus à la suite d'une entrevue téléphonique avec M. Jean Boucher et M. Yves Mondoux, de l'OMHK.

<sup>65</sup> MERRIEN, Anne-Marie. 2010. *Bridging housing and identity : a cooperative and holistic perspective of housing in Nunavik*, ARUC-DTC, série « Études », numéro 4.

millions de dollars furent répartis également entre les Territoires du Nord-Ouest et le Yukon, le 200 millions de dollars restants étant alloués au Nunavut dans le but de construire 725 nouvelles unités d'habitation et de former 40 nouveaux travailleurs dans la construction. Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a égalé les 50 millions investis par le gouvernement fédéral et le montant total a servi à financer la construction de 500 nouvelles unités d'habitation entre 2007 et 2010. En ce qui concerne l'Affordable Housing Trust, 800 millions de dollars ont été distribués entre les territoires et les provinces selon la population de chacun. Quant à l'Aboriginal Housing Trust, ce sont 300 millions de dollars qui ont été répartis entre les provinces et les territoires du Canada selon la proportion d'autochtones vivant hors réserves.

En 2007, la Northwest Territories Housing Corporation a dévoilé un nouveau programme : Housing Choices. Ce programme vise à entretenir l'autonomie en matière d'habitation et à aider les résidents des Territoires du Nord-Ouest à devenir propriétaires. Ce programme contient quatre volets : le volet éducation, le volet transition entre locataire et propriétaire, le volet aide à la construction et le volet d'aide aux réparations.

Il existe sept autres pays dont les frontières s'étendent dans le cercle polaire : les États-Unis (Alaska), le Danemark, l'Islande, la Norvège, la Finlande, la Suède et la Russie. Les résidents de ces régions font face aux mêmes défis dans la construction d'habitations adaptées aux climats nordiques.

Tous les Inuits partagent des conditions d'habitation relativement médiocres. Aux États-Unis ainsi qu'au Canada, le coût élevé de construction et le manque de main-d'œuvre sont les deux facteurs les plus souvent cités afin d'expliquer le manque d'unités résidentielles. On ne retrouve pas d'Inuits en Europe, mais plutôt des Sámi. Les régions où habitent les Sámi ont été lourdement bombardées lors de la deuxième guerre mondiale, causant la destruction d'un très grand nombre d'habitations et il existe peu de différences entre les habitations des Sámi et celles des résidents du Sud.

En Islande, 90 % des maisons sont maintenant chauffées par géothermie. Bien que le cas de l'Islande soit particulier en raison des sources de chaleur multiples dues à sa position géographique et à ses caractéristiques géologiques, il n'en demeure pas moins que le chauffage géothermique est en croissance dans la région du cercle polaire. Au Canada, une étude de faisabilité complétée à Yellowknife a révélé qu'une mine abandonnée contenait assez d'énergie géothermique pour chauffer jusqu'à 2 000 maisons et ainsi réduire de 24 000 tonnes par année l'émission de gaz à effet de serre<sup>66</sup>.

### **3. La solution coopérative en habitation et ses caractéristiques**

#### **3.1 Le modèle coopératif, un véhicule d'entreprise**

Une coopérative est, par définition, une personne morale regroupant des personnes ou des sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative<sup>67</sup>. En d'autres termes, c'est un véhicule juridique d'entreprise collective géré

---

<sup>66</sup> [en ligne] <http://www.cbc.ca/canada/north/story/05/16/con-geo.html>

<sup>67</sup> Voir l'article 3 de la Loi sur les coopératives, L.R.Q., c. C-67.2.

démocratiquement par et pour le bénéfice de ses usagers, l'activité économique organisée et exploitée par la coopérative étant orientée vers la satisfaction des besoins communs de ses membres plutôt que vers la recherche d'un profit<sup>68</sup>.

L'entreprise coopérative se distingue sans contredit sous plusieurs aspects des autres formes juridiques d'entreprises communément empruntées dans le domaine de l'habitation communautaire. Pour n'en citer qu'un des principaux, mentionnons que la coopérative est véritablement une entreprise « empreinte de valeurs ». Cette situation est assurée par l'existence des « règles d'action coopérative », soit des lignes directrices d'organisation et de fonctionnement intégrées à même la loi et qui sont destinées à permettre aux usagers des coopératives de mettre en pratique les valeurs à la base du monde de la coopération dans la gestion de leur entreprise<sup>69</sup>. L'obligation d'être un usager des services de la coopérative pour pouvoir en être membre, la règle du « un membre, un vote » sans égard au nombre de parts détenues, la constitution et l'approvisionnement d'une réserve, le principe de l'intérêt limité sur le capital social, la règle du rendement d'usage dans le versement des ristournes, la promotion de la coopération et la formation des membres, administrateurs et dirigeants de coopératives en matière de coopération, la règle de la gratuite dévolution en cas de dissolution et liquidation<sup>70</sup> sont autant d'exemples de règles qui permettent de distinguer la formule coopérative des autres formes juridiques d'entreprises et formes corporatives privées à but non lucratif<sup>71</sup>.

Le modèle coopératif se distingue d'ailleurs sous plusieurs aspects des organismes sans but lucratif constitués sous l'autorité de la partie III de la Loi sur les compagnies<sup>72</sup>, la principale autre forme corporative privée employée dans le domaine de l'habitation communautaire<sup>73</sup>. Outre l'existence des règles d'action coopérative illustrées précédemment et qui imprègnent ses règles de fonctionnement et d'organisation, on peut notamment mentionner à ce titre

---

<sup>68</sup> Voir l'article 128 de la Loi sur les coopératives.

<sup>69</sup> Voir l'article 4 de la Loi sur les coopératives.

<sup>70</sup> Voir les articles 185 et 185.1 de la Loi sur les coopératives. Cette règle n'est pas à proprement parler énoncée dans les règles d'action énumérées à l'article 4 de la Loi, mais elle constitue malgré tout une caractéristique fondamentale de la formule coopérative, qui entretient d'ailleurs une relation directe avec le principe d'intercoopération, et qui poursuit une logique de survie de l'affectation des actifs coopératifs au bénéfice du monde de la coopération, et ce, même lorsqu'une coopérative cesse son existence.

<sup>71</sup> Voir l'article 4 de la Loi sur les coopératives qui énumère les règles d'action coopérative, règles qui sont elles-mêmes la plupart du temps précisées et mises en application par l'entremise de multiples dispositions introduites à même cette loi.

<sup>72</sup> L.R.Q., c C-38. Cette loi a été remplacée en partie par la Loi sur les sociétés par actions, L.R.Q., c. S-31.1, sauf en ce qui concerne notamment les personnes morales à but non lucratif constituées sous l'autorité de sa partie III.

<sup>73</sup> Il convient de noter que la coopérative n'est pas, par définition, une entreprise à but non lucratif, même si les activités qu'elle exerce avec ses membres ne doivent pas constituer un moyen de profit. Elle obtiendra, le plus souvent, dans le domaine de l'habitation du moins, la reconnaissance d'un tel statut par les autorités fiscales en raison des choix qu'elle exerce, notamment en s'interdisant par ses statuts l'attribution de ristournes et le versement d'intérêt sur les parts qu'elle a émises. Pour se voir reconnaître un tel statut à des fins fiscales, rappelons qu'une coopérative doit être considérée comme une entité gérée exclusivement dans un but non lucratif et aucune partie de son revenu ne doit être payable à l'un de ses membres ou autrement mise à leur disposition personnelle d'une quelconque façon. Voir à cette fin les articles 980, 986 et 996 de la Loi sur les impôts, L.R.Q., c. I-3, et le Bulletin d'Interprétation IMP.996-1/R3 du 29 juin 2007 publié par Revenu Québec.

que la coopérative est la seule des deux à posséder un capital social<sup>74</sup>, que son sociétariat est obligatoirement composé des usagers de ses services<sup>75</sup>, que la majorité de ses administrateurs doivent être choisis parmi les membres usagers de la coopérative<sup>76</sup> et que l'assemblée générale est appelée à jouer un rôle potentiellement plus grand dans les décisions importantes qui touchent la coopérative<sup>77</sup>. Par ailleurs, il n'est pas inutile de signaler ici au passage que la Loi sur les coopératives prévoit certaines règles particulières strictes qui visent à assurer la protection de l'actif coopératif contre son appropriation par ses membres ou des tiers et le maintien de sa pérennité<sup>78</sup>.

À son avantage, on pourrait toutefois dire que l'organisme à but non lucratif jouit probablement d'une plus grande latitude réglementaire pour définir son sociétariat et particulariser son organisation interne et son fonctionnement<sup>79</sup>.

Les différences entre ces deux tenures se manifestent dans la réalité de l'utilisation que l'on fait généralement de l'une et de l'autre. En effet, alors que la coopérative demeure toujours une entreprise collective gérée par et au bénéfice de ses usagers, on constate en pratique que l'organisme à but non lucratif, dans le domaine de l'habitation, n'implique pas nécessairement sa clientèle dans son sociétariat et que sa gestion est le plus souvent assurée par des administrateurs recrutés au sein de la communauté ou en raison de l'expertise particulière qu'ils détiennent, mais en dehors généralement du cercle des personnes qui constituent la clientèle visée par la mission de l'organisme. Évidemment, il serait réducteur de retenir un tel portrait et de faire ainsi fi de la souplesse du régime de la partie III de la Loi sur les compagnies. Par contre, il apparaît important, à ce stade-ci, de retenir que la tenure de l'organisme à but non lucratif sera probablement plus appropriée face à la poursuite de certaines missions particulières liées à l'aide auprès de personnes en difficulté où il n'est pas

---

<sup>74</sup> Voir les articles 37 à 49. 4 de la Loi sur les coopératives. Cette possibilité offre une voie non négligeable de capitalisation en plus des contributions que la loi permet à une coopérative d'exiger de ses membres pour payer en tout ou en partie ses frais d'exploitation (voir l'article 54 de la Loi sur les coopératives et l'article 222 de la Loi sur les compagnies qui est au même effet pour les OBNL constitués sous l'autorité de cette dernière loi).

<sup>75</sup> Articles 51 et 57 de la Loi sur les coopératives. En corollaire, une coopérative est tenue d'effectuer une proportion de ses opérations totales avec ses membres selon le pourcentage minimum prévu par règlement. Voir à cette fin l'article 128.1 de la Loi sur les coopératives et les articles 16 et 17 du Règlement d'application de la Loi sur les coopératives.

<sup>76</sup> Voir les articles 81, 81.1, 81.1.1 de la Loi sur les coopératives.

<sup>77</sup> En guise d'exemple, dans une coopérative, ce sont les membres qui adoptent les règlements de la coopérative, leur rôle ne se limitant pas à ratifier les règlements adoptés par les administrateurs (comparer les articles 122 de la Loi sur les coopératives et 91 de la Loi sur les compagnies). Aussi, dans une coopérative, l'assemblée générale des membres peut assujettir l'exercice de certains pouvoirs découlant du pouvoir général de gestion dévolu au conseil d'administration en soumettant leur exercice à une autorisation préalable de l'assemblée (voir l'article 89 de la Loi sur les coopératives).

<sup>78</sup> Voir notamment à cet effet la règle de l'impartageabilité de la réserve prévue à l'article 147 de la Loi sur les coopératives et la règle dite de la « gratuite dévolution » prévue aux articles 185 et 185.1. Le partage illégal de sommes appartenant à une coopérative constitue d'ailleurs une infraction pénale assortie d'une peine potentiellement sévère (voir les articles 246 et 248 de la Loi). En matière de pérennité, voir l'article 146 de la Loi concernant l'affectation des trop-perçus à la réserve selon le ratio avoir-dettes et les règles prévues à l'article 221.2.3 (non encore en vigueur) relativement aux mesures de saine gestion d'une immeuble construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

<sup>79</sup> À noter au passage que si l'OBNL peut servir de véhicule pour l'exploitation d'une entreprise à but non lucratif, l'exploitation d'une entreprise est une finalité obligatoire dans la formule coopérative.

nécessairement possible ou approprié de les faire participer activement à la gestion de leur milieu de vie.

Partant de ceci, il convient de retenir à ce stade-ci que le choix de la formule coopérative dans un projet d'habitation collectif doit absolument tenir compte de la place que l'on désire voir prendre par la clientèle du projet et sera toujours celle qui aura l'autorité ultime requise pour prendre les décisions autant courantes que déterminantes sur la conduite des affaires du projet<sup>80</sup>. Ainsi, la volonté et la capacité des personnes à pouvoir s'investir activement et bénévolement, avec possibilité d'un degré de soutien variable de l'externe, dans l'administration d'une entreprise collective gérée démocratiquement, constituent des données essentielles dont il faut tenir compte dans le choix de la formule coopérative.

Prenant en compte les considérations générales qui précèdent, lorsque la formule coopérative s'avère un véhicule approprié pour un projet d'habitation collective, il convient de considérer que la Loi offre différentes avenues relativement à la catégorie de coopérative à laquelle il est possible de faire appel.

La structure de la Loi sur les coopératives est particulière. En effet, elle prévoit une série de règles générales applicables à toutes les formes de coopératives et complète celles-ci par des règles particulières spécifiques et adaptées qui s'adressent à différentes catégories de coopératives établies en fonction du secteur d'activités à l'intérieur desquelles elles opèrent.

Lorsque l'on considère le véhicule coopératif dans le domaine de l'habitation, deux choix de catégories de coopératives sont susceptibles de s'offrir. D'une part, il y a la coopérative d'habitation, une sous-catégorie de la coopérative de consommateurs<sup>81</sup>, dont l'objet principal consiste à faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement<sup>82</sup> et, d'autre part, la coopérative de solidarité en habitation, une catégorie de coopératives qui ne se définit pas tant par sa finalité que par la composition de son sociétariat, lequel permet de faire appel à des catégories de membres autres que des usagers des services de la coopérative.

En fait, la principale différence entre ces deux formes de coopératives découle justement de cette dernière particularité. En effet, dans la coopérative d'habitation, il est possible, en sus des usagers, de créer des catégories de membres autres dits « auxiliaires », mais ces derniers devront toutefois posséder la capacité d'être des usagers de services de la coopérative et ne pourront en aucun cas bénéficier du droit de vote en assemblée ou être éligibles à occuper une fonction au sein de la coopérative.

---

<sup>80</sup> Pensons, par exemple, aux augmentations de loyer dans les projets locatifs.

<sup>81</sup> La coopérative de consommateurs est celle dont l'objet principal est de fournir à ses membres des biens et des services pour leur usage personnel (article 219.1 de la Loi sur les coopératives).

<sup>82</sup> Article 220 de la Loi sur les coopératives.

Introduite en 1997<sup>83</sup>, la coopérative de solidarité a permis d'offrir un remède aux contraintes parfois vécues face aux règles prévues par la Loi relativement à la composition possible du sociétariat de certaines catégories de coopératives en permettant de le diversifier et, par conséquent, de mieux ancrer la coopérative dans son milieu. À ce titre, la coopérative de solidarité peut dorénavant regrouper au moins deux catégories de membres parmi les suivantes :

- 1) des membres utilisateurs, soit des personnes ou sociétés qui utilisent les services offerts par la coopérative;
- 2) des membres travailleurs, soit des personnes physiques œuvrant au sein de la coopérative;
- 3) des membres de soutien, soit toute autre personne ou société qui a un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative<sup>84</sup>.

Dans ce contexte, non seulement chaque catégorie de membres pourra participer à l'exercice du pouvoir en assemblée générale, mais chacune aura également le droit d'élire un certain nombre d'administrateurs<sup>85</sup>. En ce qui concerne les particularités de ce régime face à celui de la coopérative d'habitation, elles seront essentiellement les mêmes puisque la Loi prévoit que, lorsqu'une coopérative de solidarité poursuit une finalité semblable à celle d'une coopérative d'habitation, les dispositions particulières régissant cette dernière s'appliqueront à la coopérative de solidarité avec les adaptations qui s'imposent<sup>86</sup>.

Partant de ce qui précède, on constate que la coopérative de solidarité en habitation pourra représenter une alternative de choix lorsqu'il apparaît nécessaire ou souhaitable que le projet collectif d'habitation puisse bénéficier d'une implication active des ressources de son milieu dans son développement. Les coopératives de solidarité en habitation pour personnes âgées en constituent un bon exemple, employant le plus souvent la catégorie des membres de soutien pour assurer une participation dans l'entreprise de la part d'amis et de proches des résidents, de représentants d'organismes communautaires ou municipaux et de représentants du milieu financier<sup>87</sup>.

---

<sup>83</sup> Loi modifiant la Loi sur les coopératives afin de permettre la constitution de coopératives de solidarité, L.Q. 1997, c. 17. Certaines modifications ont été rapidement apportées aux dispositions de ce nouveau cadre avec la Loi modifiant la Loi sur les coopératives, L.Q. 2003, c. 18, notamment afin de permettre plus de souplesse dans la modulation du sociétariat de la coopérative de solidarité.

<sup>84</sup> Article 226.1 de la Loi sur les coopératives.

<sup>85</sup> Voir l'article 226.6 de la Loi sur les coopératives.

<sup>86</sup> Article 226.14 de la Loi sur les coopératives.

<sup>87</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. 2012. *Les coopératives de solidarité en habitation pour âgés au Québec*, Québec, p. 24 et 59.

Par comparaison, il convient de signaler que la coopérative d'habitation peut, sans inclure dans son sociétariat des membres non usagers, emprunter une voie mitoyenne permettant de solidifier son équipe de gestion en décidant de recourir à un certain nombre d'administrateurs provenant de l'externe<sup>88</sup>. Le contrôle d'une coopérative devant demeurer dans les mains de ses usagers, la Loi limite toutefois leur nombre au tiers du nombre total d'administrateurs<sup>89</sup>. On conviendra toutefois qu'il existe une différence nette entre cette dernière option et celle offerte par la coopérative de solidarité qui permet véritablement à des ressources du milieu de s'intégrer au sociétariat de la coopérative et d'exercer l'ensemble des pouvoirs découlant de ce statut.

### **3.2 Les moyens pouvant être empruntés par une coopérative pour réaliser ses objets**

La coopérative d'habitation, tout comme la coopérative de solidarité en habitation, poursuivra dans tous les cas comme principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement<sup>90</sup>. Dans la poursuite de cette finalité, une coopérative peut emprunter différentes avenues. Elle peut être propriétaire de son immeuble d'habitation et louer des logements à ses membres ou bien explorer les différentes possibilités offertes par le droit civil québécois pour élaborer un projet d'habitation qui permettra à ses membres, par exemple, de détenir un droit réel dans leurs unités d'habitation ou leur permettre de capitaliser en vue de l'acquisition d'une future propriété.

Si de nombreuses options semblent offertes en ce sens, il convient toutefois de signaler que l'exploration de formules novatrices en habitation faisant appel à une entité coopérative est une affaire complexe, notamment en raison des défis inhérents associés à la conception de l'architecture juridique et au financement d'un tel modèle. Beaucoup de pistes ont d'ailleurs été explorées à ce sujet au fil des ans, mais bien peu de projets se sont réalisés.

---

<sup>88</sup> Articles 81 et 81.1 de la Loi sur les coopératives.

<sup>89</sup> Article 81.1.1 de la Loi sur les coopératives. À noter que, dans une coopérative de solidarité, une règle similaire existe limitant le nombre d'administrateurs nommés par les membres de soutien et les autres administrateurs pouvant provenir de l'externe au tiers du nombre total d'administrateurs (article 226.6 de la Loi sur les coopératives).

<sup>90</sup> Articles 220 et 226.14 de la Loi sur les coopératives.

Le profil des coopératives d'habitation actives au Québec témoigne de cette réalité. En effet, sous réserve de quelques très rares exceptions répertoriées, les coopératives d'habitation québécoises sont toutes propriétaires de leurs immeubles d'habitation et consentent à leurs membres des droits personnels d'occupation par le biais d'un bail de logement<sup>91</sup>. Cette situation s'explique en bonne partie en raison des défis juridiques et financiers, mais aussi en raison de l'impact des divers programmes d'aide à l'habitation s'étant succédés au fil des décennies et qui ont orienté, par l'aide financière qu'ils permettaient d'obtenir, les activités des coopératives d'habitation vers une offre de logements abordables<sup>92</sup>.

Récemment, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation a développé, avec l'apport du notaire et professeur émérite François Frenette, une nouvelle formule de coopérative à capitalisation individuelle par laquelle les membres d'une telle coopérative se voient consentir des droits d'usufruit à l'égard de leur unité de logement. Sans entrer plus amplement dans la description de ce modèle aux ramifications parfois complexes, il convient de souligner que celui-ci a été essentiellement conçu en fonction de besoins présents dans les grands centres urbains du Québec et pour une clientèle désireuse d'aller au-delà du marché locatif, mais qui ne possède pas nécessairement les moyens d'accéder à la propriété individuelle, et ce, compte tenu des conditions du marché des grandes villes<sup>93</sup>. L'efficacité de cette nouvelle formule est basée sur l'économie que réalise la coopérative par rapport au terrain sur lequel elle est construite. Sans aller dans les détails, mentionnons que le financement du terrain est pris en charge par une organisation externe à la coopérative et que cette dernière ne paie que des frais minimes à cette organisation. Or, le prix des terrains n'est pas un obstacle majeur à la construction au Nunavik. Par conséquent, il ne semble pas qu'un tel modèle puisse représenter une alternative adaptée pour participer à solutionner les besoins de logement vécus présentement au Nunavik.

Ceci dit, lorsque, dans l'élaboration d'un projet d'habitation coopérative, on ne recherche pas nécessairement une formule novatrice permettant l'accession à la propriété ou la capitalisation individuelle des membres, le modèle de la coopérative locative représente certainement l'avenue toute indiquée à emprunter. Ce modèle est d'architecture simple et éprouvée, sa gestion n'est pas particulièrement complexe et fait appel à un encadrement normatif circonscrit avec lequel il est relativement facile de composer, et ce, même pour des

---

<sup>91</sup> Parmi les exceptions répertoriées, signalons notamment la coopérative d'habitation Les Jardins Memphrémagog et la Coopérative d'habitation Rosemère, deux coopératives d'habitation « à droit superficiaire » qui font appel à une détention du droit de propriété d'un terrain par une coopérative regroupant comme membres les propriétaires d'immeuble résidentiels construits sur ce dernier. Pour plus de détails, voir SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. 2006. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, Québec. [en ligne]

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/M19351.pdf>.

<sup>92</sup> Une étude publiée en 2006 par le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation du Québec (aujourd'hui le ministère des Finances et de l'Économie du Québec) a, en effet, non seulement démontré un lien étroit entre la création de coopératives d'habitation et l'offre de programmes de financement gouvernementaux, mais rapportait par la même occasion que 99,8 % des coopératives d'habitation québécoises alors actives avaient bénéficié de l'un ou l'autre de ces programmes. Voir DIRECTION GÉNÉRALE DES COMMUNICATIONS ET DES SERVICES À LA CLIENTÈLE DU MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. 2006. *Les coopératives d'habitation au Québec*, édition 2005, Québec, Gouvernement du Québec, p. 16 et p. 22. [en ligne] [www.economie.gouv.qc.ca](http://www.economie.gouv.qc.ca).

<sup>93</sup> Pour une description plus détaillée de ce modèle, voir F. FRENETTE, V. ROY, V. et J. BOUCHARD, Décembre 2012. « *La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : retour sur les voies de son accomplissement en droit civil québécois* », dans *Revue du notariat*.

personnes qui ne détiennent pas une expertise particulièrement développée en la matière. Aussi, le modèle locatif facilite certainement les choses sur le plan de l'accessibilité à des programmes gouvernementaux d'aide à la réalisation de tels projets et du point de vue de l'incorporation de mesures d'aide à la personne comme le programme de Supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec.

### **3.3 Portrait des usages et des pratiques des coopératives d'habitation locatives**

La quasi-totalité des coopératives d'habitation québécoises ont recours à un contrat associatif dans le cadre de leurs relations avec leurs membres. Ce « contrat de membre » a essentiellement pour but, d'une part, de préciser les engagements réciproques de la coopérative et du membre d'un point de vue associatif<sup>94</sup> et, d'autre part, de confirmer l'adhésion du membre aux objectifs poursuivis par la coopérative ainsi qu'aux règles gouvernant son organisation interne. À l'intérieur de ce contrat, on y retrouve deux mesures particulières qui reflètent bien les usages qui se sont instaurés dans la pratique des coopératives d'habitation et qu'il convient de faire ressortir ici.

En premier lieu, il faut souligner que l'implication active des membres de coopératives d'habitation au bon fonctionnement de leur entreprise dépasse ordinairement le niveau de la simple participation aux instances de cette dernière. En effet, outre les membres qui sont élus pour agir comme administrateurs, les autres membres contribuent eux aussi généralement et pour la plupart à divers aspects des opérations de la coopérative et de l'entretien courant de ses immeubles. Dans un contexte où la très grande majorité des coopératives d'habitation n'a pas de gestionnaire ou de personnel permanent, la plupart ont adopté comme pratique de constituer des comités composés de membres pour soutenir le conseil d'administration dans les diverses facettes de la gestion de l'entreprise. Le mandat de ces comités varie évidemment toujours en fonction des besoins de la coopérative. Parmi les comités de gestion permanents<sup>95</sup> les plus fréquemment rencontrés, on retrouve généralement celui de la sélection, de l'entretien, de finances et de la vie associative.

En guise d'illustration concernant le fonctionnement de ces comités, on peut certainement considérer l'exemple du comité de gestion de la sélection des membres. Ce comité se réunit, à la demande du conseil d'administration, lorsque des logements de la coopérative se libéreront. Dans l'optique de la recherche d'un nouveau membre et locataire, ce comité se voit normalement chargé par le conseil d'administration de poser l'ensemble des gestes préparatoires à la décision de sélection selon la politique de gestion en vigueur. À cette fin, le comité reçoit, analyse et présélectionne les candidatures reçues; il convoque les candidats à des entrevues de sélection et effectue, au terme de ces dernières, un rapport dans lequel il fait part au conseil d'administration de ses recommandations. Sur la base de l'information qui lui est ainsi fourni, le conseil prend sa décision<sup>96</sup> et en informe le comité qui complète son mandat en effectuant les vérifications d'usage avant que le candidat choisi ne soit

---

<sup>94</sup> Tout ce qui relève de la relation locateur-locataire et de l'occupation par le membre de son logement ne relève pas de ce contrat associatif, mais plutôt du contrat de bail tel que complété par le règlement d'immeuble adopté par la coopérative.

<sup>95</sup> Certaines coopératives constituent parfois également des comités « ad hoc » qui sont formés pour exécuter des mandats particuliers non récurrents confiés par le conseil d'administration ou par l'assemblée générale.

<sup>96</sup> C'est toujours le conseil d'administration qui prend la décision d'admettre les nouveaux membres de la coopérative puisque ce pouvoir lui est conféré expressément par la loi et ne peut être délégué (voir l'article 51 de la Loi sur les coopératives).

officiellement admis et confirmé dans son statut de nouveau membre et de locataire de la coopérative.

La création de comités composés de membres poursuit plusieurs objectifs. D'une part, il y a certes d'alléger une partie des tâches de gestion courante qui incomberaient normalement au conseil d'administration en l'absence d'un gestionnaire ou de personnel permanent, mais, d'autre part, il y a également derrière cette pratique un souci véritable de prise en charge du projet par l'ensemble des membres en les impliquant « au quotidien » dans le fonctionnement de la coopérative. De cette manière, l'implication active des membres contribue à réduire les dépenses d'exploitation de l'entreprise, mais permet également, du point de vue humain, de rehausser le sentiment d'appartenance des membres à l'entreprise et au groupe, de concrétiser le sentiment de contrôle qu'ils exercent sur leur milieu de vie et leur sens des responsabilités face à ce dernier et, en bout de ligne, de faire de la coopérative un véritable lieu d'acquisition de connaissances et d'habiletés, tant du point de vue social que technique.

Le deuxième élément issu de la pratique et reflété dans le contrat de membre coopératif a trait au rabais de membre coopératif. Les coopératives d'habitation ne versent pas de ristournes à leurs membres. Cette réalité découle, d'une part, du fait que les normes des programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation interdisent une telle pratique, mais aussi du fait que, d'autre part, l'absence de versement de ristournes constitue l'un des facteurs clés qui doit être rencontré pour qu'une coopérative puisse prétendre se voir reconnaître un statut à but non lucratif à des fins fiscales et, ainsi, bénéficier d'une exemption d'impôt. La participation aux activités de la coopérative est par ailleurs toujours bénévole, non seulement pour les administrateurs<sup>97</sup>, mais aussi pour les membres qui assument certaines responsabilités. Partant de ceci, un membre de coopérative ne retire aucun bénéfice direct de son implication à l'entreprise coopérative. Cependant, la formule coopérative lui permet malgré tout de retirer en bout de ligne un avantage économique important, celui de bénéficier d'un loyer moindre que ce qu'il aurait normalement payé sur le marché locatif privé pour un logement équivalent<sup>98</sup>. Les usages des coopératives ont donné lieu à une pratique qui permet de faire ressortir cette économie réalisée par le membre, il s'agit du rabais de membre.

Le rabais de membre est, en fait, un rabais accordé par la coopérative d'habitation sur le montant du loyer inscrit au bail du membre. Ainsi, le montant du loyer inscrit au bail du membre tend normalement à se rapprocher du prix qui serait normalement exigible pour un logement similaire à celui occupé par le membre si ce logement n'était pas opéré par une coopérative d'habitation. Par contre, le contrat de membre accorde au membre un rabais applicable directement sur le prix du loyer payable par ce dernier de manière à refléter l'économie réalisée en raison de l'implication collective des membres à l'entreprise. En guise d'illustration, le prix du loyer inscrit au bail d'un membre pourra être de 600 \$ par mois, par contre, le rabais de membre accordé par son contrat de membre, qui pourra en l'occurrence être de 100 \$, permettra au membre de ne payer que 500 \$ de loyer mensuellement à la coopérative.

---

<sup>97</sup> La charge d'administrateur de coopérative est par définition bénévole (article 102 de la Loi sur les coopératives).

<sup>98</sup> Trois facteurs principaux permettent d'expliquer la capacité des coopératives d'habitation à pouvoir offrir à leurs membres des loyers économiques : la présence d'une aide gouvernementale facilitant, l'absence de recherche de profit recherchée par la coopérative dans les opérations qu'elle effectue avec ses membres et l'implication bénévole de ces derniers dans la gestion de l'entreprise.

L'expérience pratique a démontré que le rabais de membre constitue un incitatif important à la participation des membres dans les coopératives d'habitation. En effet, la dualité du contrat associatif et du contrat de bail de logement, un contrat régi par des dispositions d'ordre public, fait en sorte qu'un membre de coopérative peut démissionner de sa coopérative sans que la perte de son statut de membre n'affecte son droit de demeurer dans son logement<sup>99</sup>. Évidemment, la perte du statut de membre signifiera la perte des bénéfices inhérents à ce statut, comme celui du rabais de membre<sup>100</sup>. Dans ce contexte, un membre qui désirerait démissionner de sa coopérative tout en continuant à y demeurer doit faire face à un choix où son désengagement de la coopérative représentera pour lui une perte significative d'avantages.

Une telle situation a d'ailleurs été observée à l'égard de certains locataires subventionnés par le programme de supplément au loyer. En effet, les locataires qui bénéficient de ce programme jouissent d'une règle qui limite le montant des frais inhérents à la qualité de non membre qu'ils peuvent être tenus d'assumer s'ils démissionnent ou s'ils sont exclus de leur coopérative<sup>101</sup>. Les balises de plafonnement de ces frais faisant en sorte qu'un montant maximal pouvant leur être exigé à ce titre étant relativement bas, il a été observé que certains membres de coopératives soumis à ce régime pouvaient être plus facilement tentés de mettre fin à leur adhésion à la coopérative advenant qu'ils soient confrontés à des situations difficiles dans le cadre de leur implication dans la coopérative. De ce qui précède, il faut probablement simplement retenir l'idée de l'utilité de prévoir des incitatifs à l'implication des membres de la coopérative. Comme dans tout groupe, les membres de coopératives doivent parfois passer au travers de situations associatives difficiles, que ce soit en raison de différends interpersonnels, idéologiques ou autres, et il apparaît important qu'une coopérative puisse s'assurer de faire en sorte que ses logements demeurent occupés par des personnes intéressées à s'investir dans l'entreprise coopérative.

Finalement, il apparaît primordial de souligner une condition déterminante dont peut dépendre le succès d'un projet d'habitation coopératif, soit le soutien dont les membres peuvent bénéficier dans la gestion de leur entreprise et de leurs immeubles. Les coopératives d'habitation sont des entreprises gérées par leurs usagers, ces derniers justifient donc prioritairement leur présence dans l'entreprise par l'existence de leur besoin commun en matière d'habitation plutôt que par le fait qu'ils puissent démontrer des qualités d'entrepreneurs ou des compétences particulières pouvant s'avérer utiles dans la poursuite des activités de la coopérative. Cette réalité fait souvent en sorte qu'une coopérative d'habitation devra, à divers moments de son existence et compte tenu de sa situation et de

---

<sup>99</sup> Le statut de locataire accorde à celui qui en est titulaire un droit au maintien dans les lieux qui fait en sorte qu'il ne peut être évincé de son logement que dans les seuls cas prévus par la loi (articles 1936 et 1893 du *Code civil du Québec*). La perte du statut de membre d'une coopérative d'habitation ne constitue pas un tel cas. Mentionnons toutefois que certaines décisions des tribunaux québécois ont reconnu la validité de clauses contractuelles par lesquelles un membre de coopérative d'habitation qui s'engageait, en cas de perte de son statut de membre, à quitter son logement à la fin de son bail (voir *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, REJB 2004-68223 (C.Q.); *Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas*, 2008 QCCQ 628). Par contre, pour bon nombre de juristes œuvrant dans le domaine, ce courant jurisprudentiel, et la solution qu'il avalise, apparaissent, à ce stade-ci, précaires.

<sup>100</sup> Article 60 de la Loi sur les coopératives.

<sup>101</sup> Cette règle est prévue à l'article 16 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, RRQ, c S-8, r 3, mais ne figure pas au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik, RRQ, c R-8, r 4.

ses besoins, pouvoir compter sur des ressources compétentes qui viendront combler certaines lacunes chez ses membres. Un tel soutien peut provenir de différentes sources et s'exercer de différentes manières.

Par exemple, et tel que mentionné précédemment, une coopérative pourra, pour combler de tels besoins, décider d'avoir recours à des administrateurs externes désignés, bénéficier de l'expertise de membres de soutien (coopérative de solidarité), avoir recours à un gestionnaire ou à du personnel permanent. Elle pourra également décider, de façon parfois complémentaire, d'avoir recours à des ressources professionnelles et prestataires de services externes, par exemple, en matière de formation, de services conseils, de tenue de livres, d'accompagnement à la gestion, d'expertise immobilière, etc. À ce chapitre, il convient de souligner que les coopératives d'habitation québécoises bénéficient d'un réseau organisé qui leur permet de bénéficier d'une gamme étendue de services de soutien et d'outils adaptés à leur réalité<sup>102</sup>. La présence de ce réseau a d'ailleurs été identifiée, dans une étude publiée en 2008 par le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, comme constituant l'un des grands facteurs permettant d'expliquer le taux de survie élevé des coopératives au Québec<sup>103</sup>.

### **3.4 Les avantages de la formule coopérative en habitation du point de vue individuel, social et économique**

Un besoin « matériel » en logements d'un groupe ou d'une population peut être comblé par la mise en disponibilité à son intention de nouveaux immeubles d'habitation. Il s'agit en fait d'une simple adéquation entre un besoin de base et l'objet nécessaire à sa satisfaction. Bien sûr, le fait de combler un tel besoin participera également, et par la même occasion, à résoudre accessoirement certains problèmes sociaux qui peuvent découler directement d'un problème de pénurie de logements.

Au-delà de cet aspect plus primaire associé à la satisfaction d'un besoin de base, le Mouvement coopératif en habitation constate depuis nombre d'années que le recours à la formule coopérative dans la gestion d'un projet d'habitation peut également être porteur d'une valeur ajoutée importante auprès d'une clientèle prête à s'investir dans l'exploitation d'une telle entreprise. Le Mouvement considère à ce titre que le recours à la formule coopérative en habitation et le vécu des valeurs qui imprègnent son fonctionnement est susceptible de constituer un levier permettant d'atteindre un certain nombre d'effets bénéfiques sur les plans individuel, social et économique. Sans prétendre traiter de manière approfondie et exhaustive chacune des facettes de ces apports escomptés, il est utile de revenir succinctement sur certaines d'entre eux.

---

<sup>102</sup> Selon les données compilées par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 968 coopératives d'habitation et coopératives de solidarité en habitation étaient affiliées au réseau de la Confédération et de ses fédérations membres, ce qui représente un taux d'adhésion d'environ 75 % des coopératives du secteur de l'habitation au Québec.

<sup>103</sup> DIRECTION DES COOPÉRATIVES, MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. 2008. *Taux de survie des coopératives au Québec*, édition 2008, Québec, p. 87 et p. 98.

### **3.4.1 Un lieu d'apprentissage et d'enrichissement personnel**

Les membres des coopératives d'habitation, en participant à l'exploitation d'une entreprise et à la gestion de leurs immeubles, sont activement et directement impliqués dans la gestion financière et immobilière en plus de 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 composés de membres, acquérir ou développer de nombreuses connaissances et de nouvelles compétences.

Cette implication est synonyme de responsabilités. En effet, pour gérer adéquatement le patrimoine qui leur est confié et remplir les différents rôles et mandats qu'ils s'attribuent dans la poursuite de cet objectif, les membres, qui sont d'ordinaire avant tout des usagers et non des entrepreneurs aguerris et des experts en gestion immobilière, devront collectivement acquérir et développer certaines connaissances et compétences individuelles par le biais de la formation et mettre en application leurs acquis dans le concret. Il faut également souligner que l'apprentissage, dans la formule coopérative en habitation, devient un exercice quotidien du fait qu'il place les individus dans un contexte où ils doivent côtoyer leurs pairs au sein de divers comités et parfois travailler avec des ressources externes qui les accompagnent, ce qui fait en sorte que les membres peuvent également, au quotidien, apprendre des autres.

On peut donc considérer la coopérative comme un véritable lieu d'apprentissage, l'expérience qu'elle permet de procurer étant propice au développement de savoir-faire et d'une foule de connaissances et de compétences transférables, contribuant ainsi à valoriser la personne elle-même, et même parfois, à améliorer ses perspectives d'emploi et par conséquent son bien-être économique.

### **3.4.2 Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser et de se prendre en charge**

L'habilitation ou « empowerment » 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>104</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.

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

---

<sup>104</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

### 3.4.3 Un lieu de socialisation et un milieu d'accueil pouvant faciliter l'intégration dans la communauté

Les coopératives d'habitation remplissent une importante fonction d'intégration sociale auprès de leurs membres qui recherchent des logements de qualité à meilleur coût, une sécurité d'occupation et un milieu de vie sécuritaire où les membres et leur famille pourront s'épanouir et développer des liens sociaux. Une coopérative d'habitation n'étant pas simplement un regroupement de simples voisins, elle devient, dans ce contexte, une communauté ancrée dans sa communauté. 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, la formule coopérative en habitation répond à un grand besoin de sociabilité des membres. En guise d'illustration, dans une enquête réalisée sur l'amélioration de la sécurité en 1996-1997 auprès de résidents de logements publics, communautaires et privés<sup>105</sup>, on a observé une proportion plus importante de conversations et d'échanges de services entre voisins dans le logement communautaire que dans les logements publics et privés. *L'Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation*, réalisée en 2012 par la CQCH, démontre d'ailleurs 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 communauté<sup>106</sup>.

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.

Aussi, la formule coopérative en habitation permet d'éviter certaines difficultés rencontrées dans d'autres types d'habitation, notamment en raison du processus de sélection des membres, qui permet le développement d'une vision commune entre les membres de la coopérative d'habitation. En effet, dans les coopératives d'habitation, l'admission de nouveaux membres représente non pas simplement une recherche de nouveaux clients locataires, mais de véritables sociétaires intéressés à contribuer, par leur apport, au succès de l'entreprise qui comble leurs besoins en matière de logement.

---

<sup>105</sup> 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.

<sup>106</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). 2012. *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation* – 2012, p. 36.

#### **3.4.4 Une structure qui permet un contrôle effectif et une appropriation sur le milieu de vie**

La formule coopérative permet aux membres d'une coopérative d'habitation d'exercer collectivement un contrôle réel sur leur milieu de vie puisque ce sont ces derniers qui sont aux commandes de l'entreprise qui comblent leurs besoins en matière d'habitation. La participation du membre à l'exercice d'un tel pouvoir entraîne des répercussions positives.

Par opposition à la formule locative privée impliquant une gouvernance dissociée de ses usagers, elle permet donc aux membres de ne plus dépendre de l'externe pour les décisions affectant leur milieu de vie, mais d'exercer un contrôle réel sur celui-ci. Cette réalité représente une condition importante favorable au rehaussement du sentiment de « chez-soi » qu'une personne peut associer au fait de vivre où elle vit. Comme le soulignait à ce sujet Anne-Marie Merrien, un « chez-soi » est beaucoup plus qu'un toit ou une maison, c'est une expression d'humanité, d'identité et de culture qui occupe une place centrale dans la vie des individus et des communautés<sup>107</sup>.

Un membre qui se sent chez lui risque d'ailleurs de devenir un catalyseur positif au sein de la coopérative, ce qui peut se répercuter sous de multiples aspects, que ce soit dans le soin apporté à l'entretien de son logement ou dans son sentiment d'appartenance à la coopérative ou encore dans son désir d'implication.

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

Les coopératives d'habitation partagent les caractéristiques et la capacité de développer un sentiment d'appartenance élevé qui peut se traduire par un engagement et un état de mobilisation citoyen. Dans toutes les régions du Québec, de nombreux coopérateurs mettent ainsi leur savoir-faire et leur talent au service à la fois de leur coopérative d'habitation et de leur communauté.

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

En conformité avec le 7<sup>e</sup> principe coopératif énoncé par l'Alliance coopérative internationale (ACI), les logements coopératifs représentent un bien durable affecté au mieux-être de la collectivité. L'entreprise et les immeubles qu'elle peut acquérir au fil des ans sont, en effet, voués à répondre aux besoins de générations successives de coopérants et desservent par la même occasion les besoins de personnes issues de la communauté à l'intérieur de laquelle elle est active.

On pourrait également dire qu'une mentalité de « fiduciaires » anime les coopérants qui, par leur adhésion à la formule et à son idéologie, acceptent que les biens de leur entreprise ne seront jamais susceptibles d'appropriation ou de partage entre eux et qu'ils devront, peu importe le sort de leur entreprise, profiter de manière durable à la collectivité<sup>108</sup>. Cette manière de penser se situe en continuité avec la philosophie du

---

<sup>107</sup> MERRIEN A.M. Décembre 2010. *Bridging Housing and Identity: A Co-operative and Holistic Perspective of Housing in Nunavik*, Cahiers de l'ARUC – Développement territorial et coopération, Série « Étude » n° 4, p. 23 à 26.

<sup>108</sup> Les règles de fonctionnement auxquelles sont assujetties les coopératives protègent le patrimoine propre de la coopérative contre son appropriation par ses membres et font en sorte que, en cas de

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>109</sup>.

Cet ancrage du projet coopératif à la communauté peut d'ailleurs être rehaussé par le recours à la coopérative de solidarité qui permet, tel qu'énoncé précédemment, l'intégration dans le sociétariat de la coopérative de personnes qui, sans être des usagers de ses services, entretiennent un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet poursuivi par la coopérative.

## 4. Appliquer la solution coopérative aux problématiques rencontrées au Nunavik

### 4.1 Présence du modèle coopératif au Nunavik

Le modèle coopératif est très bien implanté au Nunavik : commerces de détail, câblodistribution, hôtellerie, approvisionnement en carburant, construction, services bancaires et camps de chasse et de pêche sont de bons exemples démontrant que les Inuits adhèrent fortement au mouvement coopératif et lui reconnaissent la capacité de contribuer au développement local par et au bénéfice de ses usagers. Au total, 391 Inuits occupent un poste au sein d'une entreprise coopérative. Ceci permet de penser que de ces personnes, certaines pourraient être intéressées à prolonger leur expérience coopérative en étant porteur d'un projet coopératif en habitation.

En 1967, la Fédération des coopératives du Nouveau-Québec (FCNQ) fut fondée afin de favoriser la croissance économique de la région. En 2012, le chiffre d'affaires de la FCNQ a atteint 233 millions de dollars et elle comptait 170 employés à son siège social situé à Montréal. Depuis la création de la FCNQ, 14 coopératives ont vu le jour au Nunavik, totalisant un chiffre d'affaires de 83 millions de dollars et comptant 8 200 membres, soit près de 70 % de la population du Nunavik. La majorité des employés sont des Inuits (ce qui assure le maintien de l'expérience acquise dans la communauté), faisant du secteur coopératif le plus important employeur au Nunavik.

Les coopératives ont ceci de vital au Nunavik : elles tissent un lien entre les villages et renforcent leur identité. Les initiateurs des coopératives ont d'ailleurs voulu voir les peuples du Nord gagner en autonomie, prendre leurs décisions et créer leurs propres services.

---

liquidation et de dissolution d'une coopérative, le reliquat de ses actifs devra être gratuitement dévolu à une autre entreprise coopérative. Voir les articles 147, 185 et 185.1 de la Loi sur les coopératives.

<sup>109</sup> 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, p. 10.

## 4.2 Des acteurs économiques importants et essentiels

L'entreprise coopérative en habitation au Québec représente un chiffre d'affaires de 200 M \$, des actifs de plus d'un milliard et demi de dollars 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 2012, à la suite d'un sondage mené auprès de 919 répondants répartis sur la grandeur du territoire québécois, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation obtient les données suivantes :

- Loyer moyen normalisé sans subvention au Québec en coopérative : 573 \$
- Loyer moyen normalisé avec subvention au Québec en coopérative : 384 \$<sup>110</sup>

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 657 \$<sup>111</sup>. L'étude menée par la CQCH a aussi révélé que 33 % des ménages coopératifs bénéficient d'une forme d'aide à la personne.

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.

Ainsi, pour un logement subventionné non en coopérative, le montant mensuel devant être fourni par les gouvernements s'établit à 273 \$ (657 \$ - 384 \$). En comparaison, ce montant passe à 89 \$ (573 \$ - 100 \$ - 384 \$) pour un logement comparable en coopérative, une différence de 184 \$ par mois, par unité.

En supposant que le 33 % d'admissibilité aux programmes d'aide aux logements sociaux obtenu à partir de l'échantillon de l'étude soit représentatif et applicable à l'ensemble du parc coopératif, nous obtenons une économie pour les gouvernements de l'ordre de 21 230 383 \$ pour l'année 2012<sup>112</sup>. Ceci signifie que si ces subventions étaient accordées à des locataires de logements privés plutôt qu'à des logements coopératifs, celles-ci auraient coûté un peu plus de 21 millions \$ supplémentaires aux gouvernements, et ce, pour le même nombre d'unités.

De plus, lors de son rapport publié en 2005, le ministère du Développement, de l'Innovation et de l'Exportation (MDEIE), aujourd'hui ministère des Finances et de l'Économie (MFE), s'est penché sur le taux de survie des coopératives d'habitation et conclu que ce dernier est le plus élevé parmi toutes les formes d'entreprises coopératives. De ce fait, des 737 coopératives constituées entre 1983 et 2001 retenues, seulement 64 d'entre elles étaient inactives en date du 31 décembre 2003. De plus, le MDEIE a aussi constaté que le taux de survie des

<sup>110</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2012. *L'habitation en bref*, édition 2012, p. 1.

<sup>111</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2012. *L'habitation en bref*, édition 2012, p. 1.

<sup>112</sup> 183 \$ / mois x 12 mois x 29 137 unités x 33 % d'admissibilité aux programmes d'aide = 21 115 001 \$.

coopératives d'habitation est très élevé quel que soit leur âge. Ainsi, le taux affiche 99,02 % après trois ans, 97,96 % après cinq ans et 94,74 % après 10 ans. Ces chiffres témoignent qu'en plus d'apporter des bienfaits sur le plan social, les coopératives d'habitation sont un modèle économique solide et éprouvé.

## 5. Analyse financière

À la suite d'entrevues réalisées avec différents intervenants terrains au Nunavik, à l'examen de projets coopératifs réalisés au Québec et à la consultation de documents fournis par la Société d'habitation du Québec, une analyse de faisabilité financière pour un projet de coopérative d'habitation a été élaborée.

### 5.1 Hypothèses

Les principales hypothèses sont les suivantes :

- Village où la construction a lieu : Inukjuak;
- Application du Programme d'accession à la propriété et la rénovation résidentielle au Nunavik;
- Construction d'une coopérative composée de 20 unités, comportant chacune 1 chambre à coucher, réparties dans 4 immeubles multi-logements;
- Superficie de 700 pieds carrés par logement;
- Coût de construction de 500 \$ par pied carré<sup>113</sup>;
- Hypothèque de 25 ans à un taux de 3,5 %;
- Réserves d'entretien annuel fixées à 3 000 \$ par unité;
- Les charges d'électricité et de chauffage sont incluses dans le loyer;
- Un directeur général est engagé afin d'exécuter les tâches de gestion quotidienne.

La liste complète des hypothèses utilisées peut être consultée à l'annexe 2.

### 5.2 Budget de réalisation

Pour cet ensemble de 20 logements, le budget de réalisation est estimé à 6,5 millions de dollars, dont la majorité est attribuable au coût des travaux (matériaux et main-d'œuvre). L'hébergement de la main-d'œuvre, le transport des matériaux et la préparation du terrain, postes de dépenses totalisant 400 000 \$, sont de bons exemples de différences de coûts entre le Sud et le Nunavik<sup>114</sup>.

---

<sup>113</sup> L'étude du catalogue contenant les offres de plusieurs constructeurs au Nunavik a révélé un coût de construction moyen de 388 \$ par pied carré. Cependant, les coûts présentés dans le catalogue ne comprennent pas la préparation du terrain, le radier et les imprévus. Ainsi, le coût de construction a été augmenté à 475 \$ par pied carré afin d'y inclure ces éléments.

<sup>114</sup> À noter, le coût relié à la préparation de terrain sera appelé à varier selon les conditions du site choisi. De plus, le coût relatif au transport peut varier si une option de préfabrication dans le Sud du Québec est privilégiée.

Tableau 4. Coûts de construction d'un projet de 20 logements coopératifs

Coûts de construction		
	%	\$
Travaux	66%	4 585 000 \$
Transport de matériaux	4%	301 000 \$
Hébergement de la main d'œuvre	2%	105 000 \$
Préparation du terrain	2%	140 000 \$
Architecte	1%	49 000 \$
Analyse de sol	0%	7 000 \$
Ingénieur structure	1%	70 000 \$
Ingénieur mécanique	1%	70 000 \$
Analyse environnementale	0%	5 600 \$
Test de capacité portante	1%	35 000 \$
Consultant / accompagnement	2%	126 000 \$
Frais divers	3%	175 000 \$
TPS	5%	350 000 \$
TVQ	10%	698 250 \$
Imprévus	4%	280 000 \$
Remboursement taxes		(475 125) \$
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 521 725 \$</b>

La ventilation du financement de ce projet est effectuée selon les normes actuelles du Programme d'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle au Nunavik, où 75 % des coûts sont assumés par la SHQ et où l'organisme bénéficiant du programme doit assumer le 25 % restant.

Tableau 5. Financement d'un projet de 20 logements coopératifs

Financement		
Organisme	%	\$
SHQ	75%	4 891 294 \$
Prêt hypothécaire	25%	1 630 431 \$
Contribution du milieu	0%	0 \$
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 521 725 \$</b>

### 5.3 Budget d'opération

Le budget opérationnel de la première année affiche des dépenses de 411 000 \$, dont 29 % sont reliées aux taxes municipales. Afin de répondre aux conditions climatiques difficiles ainsi qu'aux rythmes de vie Inuit, les montants placés à l'intérieur de la réserve d'entretien et de la réserve de remplacement ont été augmenté par rapport à ceux observés dans les projets de coopératives d'habitation dans le Sud.

Tableau 6. Estimé budgétaire de la première année d'un projet de 20 logements coopératifs

	Année 1
<b>Revenus</b>	
Loyer par unité	15 840 \$
Loyer cumulé	316 800 \$
Vacances (4 %)	-12 672 \$
Aide aux taxes municipales	88 623 \$
Aide pour les assurances	19 193 \$
Aide supplémentaire à l'occupation	0 \$
<b>Revenus totaux</b>	<b>411 944 \$</b>
<b>Dépenses</b>	
<b>Taxes municipales</b>	
Eau et vidange	44 859 \$
Collecte de déchets	10 097 \$
Taxes générales	63 208 \$
Location du terrain	1 200 \$
<b>Dépenses opérationnelles</b>	
Huile à chauffage et essence	60 360 \$
<b>Réserves</b>	
Entretien/Remplacement	60 000 \$
<b>Administration</b>	
Frais de gestion	8 800 \$
Vérification	1 500 \$
Tenue de livre	1 500 \$
Hypothèque	96 260 \$
Assurances	63 978 \$
<b>Dépenses totales</b>	<b>411 761 \$</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>183 \$</b>

En appliquant les données recueillies, il apparaît clair que le Programme d'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle au Nunavik n'est pas apte à offrir un logement abordable à ses utilisateurs. Le loyer nécessaire afin que le budget de la coopérative soit équilibré est de 1 320 \$ pour un logement d'une chambre à coucher. En comparaison, le loyer maximal d'un logement social de typologie similaire est présentement fixé à 334 \$<sup>115</sup>. Il va de soi qu'un loyer de 1 320 \$ est largement trop élevé pour que la formule coopérative soit considérée comme une alternative intéressante aux logements sociaux aux yeux des résidents du Nunavik.

<sup>115</sup> Données provenant d'une rencontre avec madame Nathalie Harvey de la Société d'habitation du Québec.

Dans sa forme actuelle, le programme gouvernemental offre une aide à la construction et une aide à l'occupation. En effet, 75 % des coûts maximaux admissibles de la construction, 75 % de la facture de taxes municipales et 30 % du coût des assurances habitation sont assumés par la SHQ. Cependant, comme l'exemple ci-haut le démontre, ces proportions ne permettent pas d'offrir un niveau de loyer intéressant. Par conséquent, et afin de réduire l'écart entre le loyer d'un logement social et celui d'une coopérative d'habitation, certains changements sont recommandés :

- Augmentation de la part de la SHQ dans les coûts de construction

**Tableau 7. Coût des loyers selon le pourcentage de participation de la SHQ aux coûts de construction**

SHQ %	Loyers
75%	1 320 \$
80%	1 236 \$
85%	1 153 \$
90%	1 069 \$
95%	985 \$
100%	902 \$

En faisant passer la participation de la SHQ de 75 % à 100 %, le loyer pour les logements coopératifs diminue à 902 \$. Bien que cette diminution soit une amélioration significative, elle n'est toutefois pas suffisante afin de rendre le logement coopératif une alternative intéressante aux yeux des Inuits. Un changement supplémentaire devrait être apporté.

- Ajout d'une aide annuelle aux opérations de 130 000 \$

Bien qu'une aide à la construction couvrant l'entièreté des coûts signifie que la coopérative d'habitation n'a pas à payer d'hypothèque, ses dépenses d'opérations demeurent très élevées. Une aide aux opérations de 130 000 \$ permettrait de réduire les loyers à un niveau comparable au logement social.

Tableau 8. Coût des loyers selon le montant d'aide supplémentaire aux opérations

Aide aux opérations	Loyers
0 \$	902 \$
10 000 \$	858 \$
20 000 \$	815 \$
30 000 \$	772 \$
40 000 \$	728 \$
50 000 \$	685 \$
60 000 \$	641 \$
70 000 \$	598 \$
80 000 \$	555 \$
90 000 \$	511 \$
100 000 \$	468 \$
110 000 \$	424 \$
120 000 \$	381 \$
130 000 \$	338 \$

Comme le montre le tableau 8, une aide annuelle aux opérations de 130 000 \$ permettrait, dans l'exemple présenté, de réduire le loyer des unités du projet, après le rabais de membre, à un niveau similaire au logement social, soit 338 \$.

Le tableau 9 est un estimé du budget d'opérations d'un projet coopératif de 20 unités d'une chambre à coucher chacun. Le scénario utilisé est celui d'une aide à la construction équivalente à 100 % des coûts de construction, d'une aide à l'occupation de l'ordre de 75 % des taxes municipales et de 30 % de la facture d'assurance, ainsi qu'une aide annuelle aux opérations de 130 000 \$.

Tableau 9. Budget d'opérations d'un projet d'habitation coopérative comprenant 20 logements

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
<b>Revenus</b>															
Loyer par unité	4 056 \$	4 097 \$	4 138 \$	4 179 \$	4 221 \$	4 263 \$	4 306 \$	4 349 \$	4 392 \$	4 436 \$	4 480 \$	4 525 \$	4 570 \$	4 616 \$	4 662 \$
Loyer cumulé	81 120 \$	81 931 \$	82 751 \$	83 578 \$	84 414 \$	85 258 \$	86 111 \$	86 972 \$	87 841 \$	88 720 \$	89 607 \$	90 503 \$	91 408 \$	92 322 \$	93 245 \$
Vacances (4 %)	-3 245 \$	-3 277 \$	-3 310 \$	-3 343 \$	-3 377 \$	-3 410 \$	-3 444 \$	-3 479 \$	-3 514 \$	-3 549 \$	-3 584 \$	-3 620 \$	-3 656 \$	-3 693 \$	-3 730 \$
Aide aux taxes municipales	88 623 \$	90 395 \$	92 203 \$	94 047 \$	95 928 \$	97 847 \$	99 804 \$	101 800 \$	103 836 \$	105 913 \$	108 031 \$	110 191 \$	112 395 \$	114 643 \$	116 936 \$
Aide pour les assurances	19 193 \$	19 577 \$	19 969 \$	15 995 \$	16 314 \$	16 641 \$	16 974 \$	17 313 \$	17 659 \$	18 012 \$	18 373 \$	18 740 \$	19 115 \$	19 497 \$	19 887 \$
Aide supplémentaire à l'occupation	130 000 \$	132 112 \$	134 315 \$	126 871 \$	128 986 \$	131 151 \$	133 367 \$	135 636 \$	137 958 \$	140 335 \$	142 768 \$	145 259 \$	147 807 \$	150 416 \$	153 085 \$
<b>Revenus total</b>	<b>315 691 \$</b>	<b>320 739 \$</b>	<b>325 928 \$</b>	<b>317 148 \$</b>	<b>322 266 \$</b>	<b>327 486 \$</b>	<b>332 810 \$</b>	<b>338 242 \$</b>	<b>343 781 \$</b>	<b>349 431 \$</b>	<b>355 194 \$</b>	<b>361 073 \$</b>	<b>367 069 \$</b>	<b>373 186 \$</b>	<b>379 424 \$</b>
<b>Dépenses</b>															
<b>Taxes municipales</b>															
Eau et vidange	44 859 \$	45 756 \$	46 672 \$	47 605 \$	48 557 \$	49 528 \$	50 519 \$	51 529 \$	52 560 \$	53 611 \$	54 683 \$	55 777 \$	56 892 \$	58 030 \$	59 191 \$
Collecte de déchets	10 097 \$	10 299 \$	10 505 \$	10 715 \$	10 929 \$	11 148 \$	11 371 \$	11 598 \$	11 830 \$	12 067 \$	12 308 \$	12 554 \$	12 805 \$	13 061 \$	13 323 \$
Taxes générales	63 208 \$	64 472 \$	65 761 \$	67 077 \$	68 418 \$	69 787 \$	71 182 \$	72 606 \$	74 058 \$	75 539 \$	77 050 \$	78 591 \$	80 163 \$	81 766 \$	83 401 \$
Location du terrain	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$	1 200 \$
<b>Dépenses opérationnelles</b>															
Huile à chauffage et essence	60 360 \$	61 567 \$	62 799 \$	64 055 \$	65 336 \$	66 642 \$	67 975 \$	69 335 \$	70 721 \$	72 136 \$	73 579 \$	75 050 \$	76 551 \$	78 082 \$	79 644 \$
<b>Réserves</b>															
Entretien/Remplacement	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$
<b>Administration</b>															
Frais de gestion	8 800 \$	8 976 \$	9 156 \$	9 339 \$	9 525 \$	9 716 \$	9 910 \$	10 108 \$	10 311 \$	10 517 \$	10 727 \$	10 942 \$	11 161 \$	11 384 \$	11 611 \$
Vérification	1 500 \$	1 530 \$	1 561 \$	1 592 \$	1 624 \$	1 656 \$	1 689 \$	1 723 \$	1 757 \$	1 793 \$	1 828 \$	1 865 \$	1 902 \$	1 940 \$	1 979 \$
Tenue de livre	1 500 \$	1 530 \$	1 561 \$	1 592 \$	1 624 \$	1 656 \$	1 689 \$	1 723 \$	1 757 \$	1 793 \$	1 828 \$	1 865 \$	1 902 \$	1 940 \$	1 979 \$
Hypothèque	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Assurances	63 978 \$	65 258 \$	66 563 \$	53 315 \$	54 381 \$	55 469 \$	56 578 \$	57 710 \$	58 864 \$	60 041 \$	61 242 \$	62 467 \$	63 716 \$	64 991 \$	66 291 \$
<b>Dépenses total</b>	<b>315 502 \$</b>	<b>320 588 \$</b>	<b>325 776 \$</b>	<b>316 488 \$</b>	<b>321 594 \$</b>	<b>326 802 \$</b>	<b>332 114 \$</b>	<b>337 532 \$</b>	<b>343 059 \$</b>	<b>348 696 \$</b>	<b>354 446 \$</b>	<b>360 311 \$</b>	<b>366 293 \$</b>	<b>372 395 \$</b>	<b>378 619 \$</b>
<b>Surplus (déficit)</b>	<b>190 \$</b>	<b>151 \$</b>	<b>152 \$</b>	<b>659 \$</b>	<b>672 \$</b>	<b>684 \$</b>	<b>696 \$</b>	<b>709 \$</b>	<b>722 \$</b>	<b>735 \$</b>	<b>748 \$</b>	<b>763 \$</b>	<b>776 \$</b>	<b>791 \$</b>	<b>805 \$</b>
<b>Loyers</b>	<b>338 \$</b>	<b>341 \$</b>	<b>345 \$</b>	<b>348 \$</b>	<b>352 \$</b>	<b>355 \$</b>	<b>359 \$</b>	<b>362 \$</b>	<b>366 \$</b>	<b>370 \$</b>	<b>373 \$</b>	<b>377 \$</b>	<b>381 \$</b>	<b>385 \$</b>	<b>389 \$</b>

## 5.4 Comparaison de coûts entre le logement social et le logement coopératif

Cette section vise à démontrer que la formule coopérative est financièrement avantageuse pour la Société d'habitation du Québec.

## 5.5 Hypothèses

Les principales hypothèses sont les suivantes :

- Coût de construction d'un logement social : 290 000 \$;
- Taux hypothécaire : 3,5 %;
- Échéance du prêt hypothécaire : 35 ans;
- Déficit annuel: 19 741 \$ / année<sup>116</sup>;
- Rénovations : 2 600 \$ / année pour le logement social;
- Rénovations : 50 000 \$ en subvention à tous les 10 ans pour le logement coopératif<sup>117</sup>;
- Taux d'indexation du déficit : 4,57 %<sup>118</sup>;
- Taux d'indexation des primes d'assurance après la 4<sup>e</sup> année : 2 %;
- Taux d'indexation de l'aide aux opérations de la coopérative : 1,15 %;
- Taux d'indexation des taxes municipales : 2 %;
- Taux d'actualisation : 3 %<sup>119</sup>.

---

<sup>116</sup> Le déficit moyen s'élevait à 18 878 \$ par logement au 31 décembre 2011. Une fois indexé, celui-ci correspond à 19 741 \$.

<sup>117</sup> Cette modalité fait déjà partie du programme actuel de la SHQ.

<sup>118</sup> Ceci correspond au rythme d'augmentation annuel du déficit par logement observé depuis décembre 2000.

<sup>119</sup> Taux des obligations long terme du gouvernement québécois en date du 11 juillet 2013.

Tableau 10. Comparaison des coûts, pour la SHQ, entre un logement social et un logement coopératif

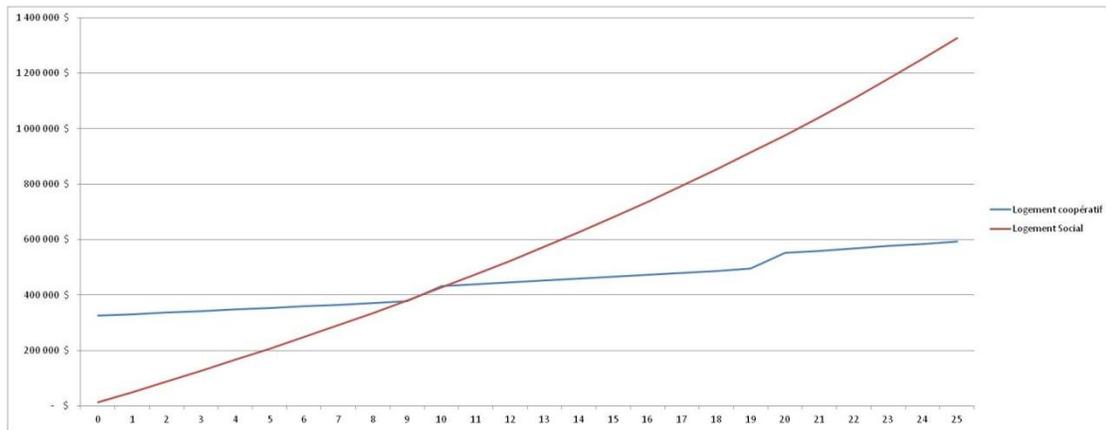
	Année													
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Unité coopérative</b>														
Aide initiale	326 086 \$													
Aide assurances		960 \$	960 \$	960 \$	800 \$	816 \$	832 \$	849 \$	866 \$	883 \$	901 \$	919 \$	937 \$	956 \$
Aide taxes		4 431 \$	4 520 \$	4 610 \$	4 702 \$	4 796 \$	4 892 \$	4 990 \$	5 090 \$	5 192 \$	5 296 \$	5 402 \$	5 510 \$	5 620 \$
Aide supp.		6 500 \$	6 575 \$	6 650 \$	6 727 \$	6 804 \$	6 882 \$	6 962 \$	7 042 \$	7 123 \$	7 205 \$	7 287 \$	7 371 \$	7 456 \$
Aide rénovation											50 000 \$			
Sous-total	326 086 \$	11 891 \$	12 054 \$	12 220 \$	12 229 \$	12 416 \$	12 607 \$	12 800 \$	12 997 \$	13 197 \$	63 401 \$	13 608 \$	13 818 \$	14 031 \$
Cumulé	326 086 \$	337 977 \$	350 031 \$	362 251 \$	374 480 \$	386 897 \$	399 504 \$	412 304 \$	425 301 \$	438 499 \$	501 899 \$	515 507 \$	529 325 \$	543 356 \$
Actualisé	326 086 \$	11 544 \$	11 362 \$	11 183 \$	10 865 \$	10 710 \$	10 558 \$	10 408 \$	10 260 \$	10 115 \$	47 176 \$	9 830 \$	9 692 \$	9 555 \$
<b>Logement social</b>														
Hypothèque	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$
Déficit		19 741 \$	20 643 \$	21 586 \$	22 573 \$	23 604 \$	24 683 \$	25 811 \$	26 991 \$	28 224 \$	29 514 \$	30 863 \$	32 273 \$	33 748 \$
Rénovations		2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$
Sous-total	14 332 \$	36 672 \$	37 575 \$	38 518 \$	39 504 \$	40 536 \$	41 615 \$	42 743 \$	43 922 \$	45 156 \$	46 446 \$	47 794 \$	49 205 \$	50 680 \$
Cumulé	14 332 \$	51 004 \$	88 579 \$	127 096 \$	166 601 \$	207 137 \$	248 751 \$	291 494 \$	335 416 \$	380 572 \$	427 018 \$	474 812 \$	524 017 \$	574 697 \$
Actualisé	14 332 \$	35 604 \$	35 418 \$	35 249 \$	35 099 \$	34 967 \$	34 852 \$	34 754 \$	34 673 \$	34 608 \$	34 560 \$	34 528 \$	34 511 \$	34 510 \$

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
	975 \$	994 \$	1 014 \$	1 035 \$	1 055 \$	1 076 \$	1 098 \$	1 120 \$	1 142 \$	1 165 \$	1 188 \$	1 212 \$			
	5 732 \$	5 847 \$	5 964 \$	6 083 \$	6 205 \$	6 329 \$	6 455 \$	6 584 \$	6 716 \$	6 850 \$	6 987 \$	7 127 \$			
	7 542 \$	7 628 \$	7 716 \$	7 805 \$	7 895 \$	7 985 \$	8 077 \$	8 170 \$	8 264 \$	8 359 \$	8 455 \$	8 553 \$			
							50 000 \$								
	14 249 \$	14 470 \$	14 694 \$	14 922 \$	15 155 \$	15 391 \$	65 630 \$	15 874 \$	16 122 \$	16 375 \$	16 631 \$	16 892 \$			
	557 605 \$	572 075 \$	586 769 \$	601 691 \$	616 846 \$	632 236 \$	697 867 \$	713 741 \$	729 864 \$	746 238 \$	762 869 \$	779 761 \$			
	9 420 \$	9 287 \$	9 157 \$	9 028 \$	8 902 \$	8 777 \$	36 338 \$	8 533 \$	8 414 \$	8 297 \$	8 181 \$	8 068 \$			
												<b>Total cumulé</b>	<b>779 761 \$</b>		
													<b>Total actualisé</b>	<b>631 748 \$</b>	
	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$	14 332 \$			
	35 290 \$	36 903 \$	38 590 \$	40 353 \$	42 197 \$	44 126 \$	46 142 \$	48 251 \$	50 456 \$	52 762 \$	55 173 \$	57 694 \$			
	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$	2 600 \$			
	52 222 \$	53 835 \$	55 521 \$	57 285 \$	59 129 \$	61 057 \$	63 074 \$	65 183 \$	67 388 \$	69 693 \$	72 105 \$	74 626 \$			
	626 919 \$	680 753 \$	736 274 \$	793 559 \$	852 688 \$	913 745 \$	976 819 \$	1 042 002 \$	1 109 389 \$	1 179 083 \$	1 251 187 \$	1 325 813 \$			
	34 525 \$	34 554 \$	34 599 \$	34 658 \$	34 732 \$	34 820 \$	34 922 \$	35 039 \$	35 169 \$	35 313 \$	35 471 \$	35 642 \$			
													<b>Total cumulé</b>	<b>1 325 813 \$</b>	
														<b>Total actualisé</b>	<b>887 109 \$</b>

Le tableau 10 compare, sur 25 ans, les coûts de construction et d'opérations d'un logement coopératif et ceux d'un logement social, du point de vue de la Société d'habitation du Québec. Ainsi, force est de constater que, malgré des coûts substantiels lors du démarrage du projet, les logements coopératifs sont largement moins dispendieux pour la société d'État. En effet, la différence entre les totaux cumulés, sur 25 ans, est de 546 052 \$ par logement. En valeur actualisée, la différence de déboursés est de 255 361 \$<sup>120</sup>. Rappelons que ces données comparent les deux formules pour un coût de loyer équivalent, soit 338 \$ pour le logement coopératif et 334 \$ pour le logement social. La figure 5 montre l'évolution de la différence de coût, pour la SHQ, entre les deux formules.

Figure 5. Comparaison de l'évolution du coût, pour la SHQ, d'un logement social et d'un logement coopératif



Comme le montre la figure 5, le logement coopératif devient plus avantageux financièrement que le logement social au courant de la 10<sup>e</sup> année. En effet, bien que le coût d'un logement coopératif pour la SHQ soit significativement plus élevé au départ, l'évolution du coût suit une pente beaucoup moins abrupte que celle observée pour le logement social. La différence de coût entre les deux types de logements au départ découle de l'hypothèse que la construction du logement coopératif n'est pas financée à long terme. La différence de pente des deux types de logements s'explique, quant à elle, par l'écart entre le déficit à assumer par la SHQ dans le cadre de l'exploitation d'un logement social et l'aide annuelle versée à la coopérative par le gouvernement. Ainsi, alors que le déficit moyen est d'environ 19 000 \$ par logement social, la coopérative n'a besoin que d'une aide annuelle de 6 500 \$ par logement dans le but d'offrir un même loyer.

Afin de diminuer l'impact financier que représente le paiement des coûts de construction, rien n'empêche la SHQ de financer ceux-ci selon les mêmes conditions que les coûts d'un logement social. Ceci aura pour avantage de diminuer la valeur actualisée des coûts associés à un logement coopératif, mais augmentera légèrement le coût cumulé sur 25 ans, à la suite des intérêts supplémentaires.

<sup>120</sup> La valeur actualisée correspond à la valeur équivalente aujourd'hui à une ou des sommes à déboursier ou à accumuler plus tard.

## 5.6 Exploration du préfabriqué<sup>121</sup>

En 2001, la SHQ et ses partenaires ont mené une recherche servant à déterminer l'économie que pourrait représenter, tant au niveau du transport des matériaux que de la main-d'œuvre, l'utilisation de modules préfabriqués. Dans cette étude, quatre options furent comparées :

- Construction sur place;
- Préfabrication et assemblage dans le Sud du Québec;
- Préfabrication dans le Sud du Québec et assemblage au Nunavik;
- Préfabrication et assemblage au Nunavik.

Les résultats de l'étude ont montré que toutes les options faisant appel à la préfabrication étaient moins dispendieuses que la construction sur place.

Ainsi, lorsque la préfabrication et l'assemblage sont effectués dans le Sud du Québec, la source principale d'économie se situe sur le plan de la main-d'œuvre (salaires et hébergement). Cependant, cette option affiche la dépense la plus élevée pour le transport. Au total, l'économie que cette option représente, comparativement à la construction sur place, est estimée à 6 %.

L'option selon laquelle les procédés de préfabrication et d'assemblage sont effectués au Nunavik permet la plus grande économie. En effet, l'étude estimait l'économie réalisée à 9 %, soit 3 % supérieure à celle réalisée dans le cas où la préfabrication et l'assemblage sont exécutés dans le Sud du Québec. L'avantage de la construction sur place repose sur les économies réalisées sur la main-d'œuvre, associées à l'embauche de travailleurs locaux. Cette option a l'avantage d'être moins coûteuse et moins risquée quant au transport que l'option de la préfabrication et l'assemblage dans le Sud du Québec. De plus, elle offre une plus grande possibilité d'emplois pour les résidents du Nunavik.

Quant à l'option de préfabriquer les unités dans le Sud du Québec, puis de les assembler au Nunavik, elle affiche l'économie la moins intéressante, soit 3 %.

## 6. Sondage

La CQCH, en collaboration avec la FCNQ, a effectué un sondage auprès d'un échantillon très réduit d'employés de la FCNQ résidant au Nunavik. De ces questionnaires, quelques observations ont pu être tirées :

- 47 % des répondants étaient intéressés à vivre en coopérative;
- parmi les gens intéressés à vivre en coopérative, 49 % ont indiqué ne pas vouloir être impliqués dans la gestion de celle-ci;
- la majorité des répondants ne désiraient pas quitter leur logement actuel. Cependant, parmi ceux désirant déménager, 92 % estiment la formule coopérative en habitation comme étant une solution intéressante;
- le revenu familial ne jouait aucun rôle sur le niveau d'intérêt démontré par les répondants au regard de la formule coopérative.

---

<sup>121</sup> ROCHE. Novembre 2001. *Étude de faisabilité sur la construction d'unités de logement social au Nunavik*, en collaboration avec Onico, architecture.

## 7. Conclusion et recommandations

### 7.1 Constats sur la population du Nunavik

Les principales caractéristiques de la population du Nunavik sont les suivantes :

- le revenu moyen des ménages du Nunavik est inférieur au revenu moyen provincial;
- la pauvreté est présente en plus grande proportion au sein de la population du Nunavik qu'ailleurs au Québec;
- le niveau de scolarité y est généralement inférieur par rapport au reste du Québec. Cet élément est d'ailleurs un des facteurs pouvant servir à expliquer la faiblesse du revenu moyen dans la région;
- en plus d'afficher un revenu moyen inférieur à celui de l'ensemble du Québec, la population du Nunavik doit assumer un coût de la vie substantiellement plus élevé que celle du Sud;
- en raison d'une démographie très jeune, l'indice de dépendance de la région Kativik est très élevé, résultant en une pression sur les travailleurs appelés à fournir un effort économique supplémentaire dans le but de soutenir un plus grand nombre d'individus;
- le taux de criminalité, observable par le nombre d'interventions policières reliées à une activité criminelle, est en augmentation au Nunavik.

### 7.2 Problématiques dégagées concernant l'habitation

Plusieurs problématiques concernant l'habitation ont été dégagées. En voici la liste :

- **Insuffisance de l'offre de logements**  
L'insuffisance actuelle de l'offre de logements et le phénomène de surpeuplement qui l'accompagne ont été identifiées de façon constante comme une problématique urgente et centrale au cœur des difficultés vécues par la population du Nunavik. Les conditions de vie inadéquates qui découlent d'une telle situation causent de graves répercussions sur la santé publique. Il apparaît donc primordial qu'une solution adéquate et adaptée soit mise en œuvre rapidement.
- **Les difficultés liées à la construction de nouveaux logements et à l'entretien**  
La rigueur du climat, l'éloignement géographique des sources d'approvisionnement, l'absence de routes et de voies ferrées et le manque de main-d'œuvre qualifiée locale constituent autant de variables de premier plan qui engendrent de nombreuses contraintes et conséquences sur la réalité de l'habitation au Nunavik. Le suivi de standards et normes de constructions adaptés, la durée de vie utile réduite des matériaux, les coûts élevés de construction et d'entretien des habitations ainsi que le coût élevé des services accessoires sont autant de facteurs qui conditionnent les initiatives en habitation au Nunavik vers une dépendance aux interventions publiques.

- **Absence d’alternatives au logement social**  
L’offre actuelle de logements au Nunavik est passablement homogène. Peu de gens sont propriétaires et l’essentiel de l’offre est concentrée dans le logement social réalisé, administré et entretenu par l’Office municipal d’habitation Kativik.
- **L’efficacité mitigée des programmes gouvernementaux**  
Il semble que les programmes gouvernementaux mis de l’avant jusqu’ici par l’État n’ont pas permis de solutionner la crise de l’habitation qui perdure au Nunavik. Comme le suggère Merrien, il semble, en cette matière, approprié de revoir l’approche stratégique employée jusqu’ici, de s’assurer que la solution soit adaptée aux besoins, priorités et attentes de la communauté visée et de faire preuve d’innovation tout en apportant des solutions complètes et à long terme<sup>122</sup>.
- **Une offre de logement qui ne répond pas aux besoins de la population**  
Si l’offre actuelle de logements au Nunavik est quantitativement insuffisante, une étude menée par l’Office municipal d’habitation Kativik, en 2013, montre que certaines catégories, notamment celle des logements d’une chambre à coucher, affiche un besoin urgent alors qu’il semble y avoir un surplus de logements de deux chambres à coucher. C’est donc dire que le virage entrepris en 1999 de construire uniquement des logements de deux chambres à coucher ne semble plus répondre adéquatement aux besoins de la population.
- **Absence de logement pour les jeunes familles**  
À la suite des audiences de la Commission de l’aménagement du territoire portant sur l’étude d’une pétition concernant le surpeuplement des logements au Nunavik, tenues en mai 2011 au Nunavik, les députés ont estimé que l’attribution de logements aux jeunes adultes doit être revue et améliorée. Les pistes de solutions évoquées étaient de réserver un certain nombre de logements pour cette clientèle, d’offrir de grands logements en colocation et d’assouplir les critères d’admissibilité<sup>123</sup> en prenant en compte la réalité de ces jeunes.
- **Absence de sentiment d’appartenance**  
Comme les Inuits ont perdu une grande part des responsabilités touchant le logement, le sentiment d’appartenance en est grandement diminué.
- **Besoins en réparations**  
Avec des conditions climatiques extrêmes et un grave problème de surpeuplement, un plan strict et l’allocation d’un budget généreux doivent être adoptés concernant l’entretien et les réparations à effectuer sur les logements.

---

<sup>122</sup> MERRIEN A.M. Décembre 2010. *Bridging Housing and Identity: A Co-operative and Holistic Perspective of Housing in Nunavik*, Cahiers de l’ARUC – Développement territorial et coopération, Série « Étude » n° 4, p. 3.

<sup>123</sup> Sur ce sujet, le lecteur peut se référer au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik de la SHQ. [en ligne]  
[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=3&file=/S\\_8/S8R4.H](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=3&file=/S_8/S8R4.H)  
TM

### **7.3 Conditions à rencontrer afin d'assurer la viabilité d'un projet coopératif en habitation**

Les constats sur la population du Nunavik et les problématiques dégagées concernant l'habitation ont permis de cibler les orientations suivantes :

- **Le modèle de coopérative de solidarité à privilégier**  
Les coopératives d'habitation au Nunavik doivent être conçues selon le modèle de coopérative de solidarité en raison de la composition de son sociétariat, lequel permet de faire appel à des catégories de membres autres que les membres utilisateurs des services de la coopérative, notamment les membres travailleurs, soit des personnes physiques œuvrant au sein de la coopérative et des membres de soutien, soit toute autre personne ou société qui a un intérêt économique, social ou culturel dans l'atteinte de l'objet de la coopérative.
- **Des valeurs ajoutées**  
Une coopérative d'habitation doit être prise en charge par ses membres. Cette prise en charge implique la participation des membres à la propriété, au pouvoir, à la gestion et aux résultats. Elle est ainsi un incubateur où s'acquièrent la connaissance, le savoir-faire, où se développent la confiance et la responsabilisation, et où se manifestent la solidarité, la tolérance et le respect de l'autre. C'est par l'application des principes et de ces valeurs que la formule coopérative se démarque de toute autre forme d'entreprise et qu'elle présente une valeur ajoutée importante.
- **Une coopérative de solidarité en habitation par village**  
Afin de simplifier et de limiter les coûts de gestion, il est préférable que chaque projet d'habitation coopérative soit regroupé au sein d'une seule coopérative par village. Ceci aura pour effet d'augmenter le nombre de membres par coopérative et ainsi d'éviter le surmenage des membres. De plus, regrouper tous les immeubles coopératifs sous une même organisation donnera une marge de manœuvre financière supplémentaire. Une seule coopérative pour l'ensemble du territoire du Nunavik aurait été souhaitable, mais vu l'éloignement physique entre les villages, une coopérative par village semble plus réaliste.
- **Des logements coopératifs locatifs**  
Il n'existe pas de marché privé de l'immobilier au Nunavik et la population de chacun des villages est relativement peu volumineuse. Ainsi, le risque qu'un ménage ne soit pas en mesure de trouver un acheteur pour leur logement dans un délai raisonnable est élevé. Aussi, le coût relié à la possession privée d'un logement serait largement supérieur à la location compte tenu des paramètres actuels des programmes gouvernementaux. Pour ces raisons, le logement locatif demeure l'option la plus logique.
- **S'adressant à une clientèle employée des entreprises coopératives existantes**  
Les individus déjà présents dans le mouvement coopératif au Nunavik sont tout indiqués pour participer à l'éclosion de l'habitation coopérative, car ceux-ci adhèrent déjà aux valeurs et principes coopératifs et ont un revenu fixe. La construction des coopératives d'habitation de même que leur entretien devraient être pris en charge par la FCNQ puisqu'il existe déjà un lien d'appartenance et de confiance entre la Fédération et ses employés sur le territoire du Nunavik. Cela faciliterait ainsi la réussite des projets.

- Des projets portés par les membres**

Un projet coopératif doit être porté par l'enthousiasme et le dynamisme de ses membres à toutes les étapes de son développement, de sa mise en place et de sa gestion immobilière, financière et associative afin de créer un sentiment d'appartenance et d'assurer un succès à long terme. Un tel projet redonnerait aux résidents du Nunavik un sentiment d'appartenance et de fierté attaché à l'habitation. Ainsi, il est important que les membres soient non seulement consultés, mais impliqués fortement et que les caractéristiques des logements répondent à leurs besoins et reflètent leur identité culturelle propre.
- Soutien aux membres**

Les projets en habitation coopérative au Nunavik auront besoin d'accompagnement à toutes les différentes étapes du projet. Qu'on pense à la mise sur pied du groupe, à la réalisation du plan d'affaires, au choix des professionnels, aux suivis de chantier, etc. Des formations continues doivent être offertes aux membres afin que ceux-ci prennent en charge la gestion immobilière, financière et associative de leur coopérative d'habitation. Cette implication repose sur une volonté, une capacité et une compétence des membres que la Fédération des coopératives du Nouveau-Québec (FCNQ) devra développer et maintenir en offrant de la formation continue aux membres. Aussi, il est recommandé qu'un directeur général expérimenté soit embauché afin de voir à la gestion quotidienne des projets coopératifs d'habitation.
- Un incitatif à la participation**

Comme l'expérience coopérative l'a démontrée depuis longtemps dans le reste du Québec, un ingrédient important de la réussite d'un projet coopératif d'habitation réside dans la présence d'un incitatif à l'adhésion et à l'implication par les membres. En effet, les résidents du projet qui ne souhaitent pas s'investir dans la coopérative doivent, s'ils peuvent malgré tout continuer à occuper leur logement dans le projet, avoir quelque chose de concret et de significatif à perdre s'ils souhaitent se désengager. On peut penser ici notamment à l'intégration d'un incitatif financier comme le rabais de membre.
- Aide financière à la construction**

L'analyse financière effectuée dans ce document est claire : sans une participation de la SHQ représentant la totalité des coûts de construction, les projets de coopératives d'habitation au Nunavik n'arriveront pas à intéresser la population. La FCNQ-construction (voir annexe 3) pourrait, compte tenu de son expérience sur le terrain, être impliquée dans la construction des coopératives d'habitation et leur entretien.
- Aide financière à l'exploitation**

Comme il a été démontré dans l'analyse financière, même avec une participation de 100 % des coûts de construction par la SHQ, le loyer estimé demeure largement supérieur à celui des logements sociaux. Dans l'exemple présenté, une aide financière de 6 500 \$ par année, par logement, suffirait à faire disparaître la différence de loyers entre les logements sociaux et coopératifs.

La problématique du logement au Nunavik, comme celles en découlant, est bien réelle. Elle indique une véritable urgence d'agir face à ce grand défi. Ainsi, la construction de logements supplémentaires doit figurer parmi les éléments prioritaires des gouvernements du Québec et du Canada. Advenant que certaines des conditions mentionnées précédemment soient rencontrées, notamment celle d'un programme gouvernemental d'accession à la propriété beaucoup plus généreux, l'habitation coopérative constitue la solution toute indiquée afin de répondre à cette crise du logement. En effet, cette solution, en plus de régler le problème de logement, s'appuie sur un esprit de responsabilisation, de partage et de communauté, valeurs que le peuple Inuit exhibe fièrement. Aussi, ce grand manque à combler en termes de logements devrait être l'occasion d'implanter un modèle de préfabrication et d'assemblage des logements directement au Nunavik, résultant en une économie d'échelle et un apport non négligeable à l'économie locale.

## Annexe 1

### QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET LES BESOINS EN HABITATION DES EMPLOYÉS DES COOPÉRATIVES MEMBRES DU NOUVEAU-QUÉBEC

Nom du village que vous habitez : \_\_\_\_\_

#### Type de logements

1. Quel type d'immeuble habitez-vous?
  - Maison individuelle
  - Maison jumelée ou logement double (2 unités côte à côte)
  - Duplex (2 unités superposées)
  - Maison en rangée, maison en bande ou multiplex (3 unités ou plus côte à côte, aucune unité au-dessus ni au-dessous)
  - Appartement dans un édifice de deux étages ou plus (3 unités ou plus)
  - Logement mobile, maison mobile ou roulotte
  - Autre maison individuelle attenante
  - Autre type de logement, précisez : \_\_\_\_\_
  
2. Combien de pièces votre logement compte-t-il? Veuillez inclure la cuisine, les chambres à coucher, le salon et les autres pièces. Ne comptez pas les salles de bain, les corridors, les hangars, les porches ou les locaux d'entreposage? \_\_\_\_\_ pièces
  
3. Combien de chambres à coucher votre logement compte-t-il? Veuillez inclure toutes les pièces conçues à l'origine comme des chambres à coucher, même si elles sont présentement utilisées à d'autres fins. \_\_\_\_\_ chambre(s)
  
4. Mis à part les chambres à coucher, d'autres endroits sont-ils utilisés régulièrement pour dormir parce qu'il n'y a pas assez de pièces pour loger tous les membres du ménage? Veuillez inclure le nombre d'endroits à l'intérieur de la maison, même s'ils ne sont pas normalement considérés comme des pièces? \_\_\_\_\_
  
5. Quels endroits sont utilisés régulièrement pour dormir?
  - Salon
  - Cuisine
  - Salle à manger
  - Local d'entreposage
  - Buanderie
  - Corridor
  - Porche
  - Salle de bain
  - Autres endroits, spécifiez : \_\_\_\_\_

6. Votre logement est-il?
- Un logement social
  - Un logement fourni par votre employeur
  - Un logement du marché privé
  - Autre
7. Depuis combien d'années demeurez-vous dans ce logement? \_\_\_\_\_
8. Quel est le prix mensuel de votre logement? \_\_\_\_\_ \$/mois
9. Les items suivants sont-ils inclus dans le prix de votre loyer?
- |                         |     |                          |     |                          |
|-------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Chauffage               | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| Électricité             | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| Eau                     | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| Collecte des eaux usées | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| Livraison d'eau potable | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
- Autre, précisez : \_\_\_\_\_
10. Dans quelle mesure êtes-vous satisfait de l'état du logement dans lequel vous habitez?  
Êtes-vous?
- Très satisfait
  - Satisfait
  - Insatisfait
  - Très insatisfait
11. Votre logement nécessite-il des réparations?
- Non, seulement un entretien régulier (peinture, nettoyage du système de chauffage, etc.)
  - Oui, des réparations mineures (carreaux de planchers détachés ou manquants, fenêtre brisée, trou dans un mur intérieur, revêtement mural endommagé, etc.)
  - Oui, des réparations majeures (plomberie ou installation électrique défectueuse, infiltrations d'eau par le toit, isolation inadéquate, fuite du réservoir d'huile/des eaux usées, chaudière à eau chaude brisée, etc.)
  - Ne sais pas

### Composition du ménage

12. En vous incluant, combien de personnes habitent le plus souvent dans votre logement?  
Comptez toutes les personnes vivant habituellement avec vous, même si elles sont temporairement absentes. N'incluez pas les visiteurs ni les résidents temporaires ayant leur domicile habituel ailleurs. \_\_\_\_\_
13. Des personnes vivent-elles actuellement avec vous parce qu'il n'y a pas suffisamment de logements dans votre village?
- Oui Combien? \_\_\_\_\_
  - Non

14. Indiquez l'âge et le sexe du chef de famille, du conjoint et des autres résidents.  
Répondez ensuite aux quatre autres questions.

Questions	Chef de famille	Conjoint	Autres résidents										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Âge													
Sexe : femme = F ou homme = H													
<b>Répondez à la question suivante en inscrivant le chiffre qui correspond à leur situation en vous basant sur la légende 1.</b>													
Lien de parenté entre le chef de famille et les autres résidents <sup>124</sup>													
<b>Répondez à la question suivante en vous basant sur la légende 2. Seul le chef de famille et le conjoint doivent y répondre.</b>													
Montant total des revenus <sup>125</sup>													
Est-ce que ces personnes sont sur une liste d'attente d'un													

<sup>124</sup>**Légende 1**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1. Époux ou épouse du chef /Partenaire en union libre du chef | 7. Grand-père ou grand-mère du chef |
| 2. Fils ou fille du chef                                      | 8. Frère ou sœur du chef            |
| 3. Gendre ou bru du chef                                      | 9. Beau-frère ou belle-sœur du chef |
| 4. Petit-fils ou petite-fille du chef                         | 10. Ami ou amie de la famille       |
| 5. Père ou mère du chef                                       | 11. Chambreur ou chambreuse         |
| 6. Beau-père ou belle-mère du chef                            | 12. Colocataire                     |
|   | 13. Autre, précisez _____           |

<sup>125</sup>**Légende 2**

- |                       |                        |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 1. 0 – 4 999 \$       | 6. 25 000 - 29 999 \$  | 11. 50 000 – 54 999 \$ |
| 2. 5 000 – 9 999 \$   | 7. 30 000 - 34 999 \$  | 12. 55 000 - 59 999 \$ |
| 3. 10 000 – 14 999 \$ | 8. 35 000 - 39 999 \$  | 13. 60 000 – 64 999 \$ |
| 4. 15 000 - 19 999 \$ | 9. 40 000 – 44 999 \$  | 14. 65 000 – 69 999 \$ |
| 5. 20 000 – 24 999 \$ | 10. 45 000 – 49 999 \$ | 15. 70 000 \$ et plus  |

logement social. Cochez, si oui.													
Ces personnes déménageraient-elles de votre logement s'il y avait davantage de logements disponibles dans votre village? Cochez, si oui.													

### Intérêt pour la coopérative en habitation

15. Désirez-vous quitter votre logement? Si oui, pourquoi? \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

16. Le logement que vous désirez habiter :

Compte combien de chambres? \_\_\_\_\_

Loge combien de personnes? \_\_\_\_\_

Abrite les personnes suivantes :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Une coopérative d'habitation est un immeuble (ou un ensemble d'immeubles), petit ou grand, neuf ou âgé - mais toujours rénové - où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et qui, collectivement, agissent à titre de propriétaires de l'immeuble. Comme propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents de l'immeuble, assument ensemble la gestion complète et autonome de la coopérative. Cette gestion collective se concrétise par une participation démocratique aux assemblées, de même que par une contribution active aux différents comités nécessaires à la bonne marche de la coopérative.

17. Seriez-vous intéressé à habiter dans une coopérative d'habitation?

Oui  Non

Si oui, pourquoi?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

18. Avec le soutien nécessaire, seriez-vous prêt à vous engager dans la gestion quotidienne des affaires de la coopérative d'habitation en étant administrateur ou en vous impliquant dans divers comités?

Oui  Non

19. Êtes-vous ou avez-vous déjà été impliqué dans des activités sociales, communautaires ou sportives?

Oui  Non

Si oui, lesquelles? \_\_\_\_\_

Quel est (était) votre rôle dans ces activités? \_\_\_\_\_

Merci!

## Annexe 2

### Programme d'accession à la propriété

#### Coûts maximaux admissibles

Chambre	245 800 \$
Studio	289 800 \$
1 c.c.	325 000 \$
2 c.c.	375 000 \$
3 c.c.	400 000 \$
4 c.c.	425 000 \$
5 c.c.	450 000 \$
6 c.c. et plus	475 000 \$

#### Subvention

**75%**

**90%** ménages aux prises avec problématiques particulières

#### Montant supplémentaire par village

	Par logement	Par chambre (maison de chambres)
Akulivik	9900	3500
Aupaluk	3600	1300
Inukjuak	5700	2000
Ivujivik	11500	4000
Kangiqsujuaq	7000	2500
Kangirsuk	4400	1500
Kangiqsualujuaq	3500	1200
Kuujjuaq	0	0
Kuujjuarapik	0	0
Puvirnituq	8200	2900
Quaqtaq	5600	2000
Salluit	8700	3000
Tasiujaq	3000	1100
Umiujaq	2400	800

#### Module "Aide à l'occupation"

Doit souscrire à une assurance équivalente à **80%** de la valeur de reconstruction

**75%** des coûts annuels des taxes municipales

7 500 \$ Maximum par logement

**30%** prime d'assurance habitation payée incluant la taxe applicable

15 années

#### Construction

Superficie moyenne	<b>700,00</b>	pi <sup>2</sup> par logement
Nombre de logement	<b>20</b>	
\$/pi <sup>2</sup>	<b>500,00</b>	\$

## Réserve

Entretien/Remplacement **3 000 \$ /un./an**

## Assurances

Fichier SHQ **9 \$ / 1000 \$ évaluation pour les années 1 à 3**  
**7,5 \$ /1000 \$ d'évaluation pour les années 4 et +**

## Taxes municipales 2013

	<b>Eau et égout (/pi<sup>2</sup>)</b>	<b>Déchets (/unité)</b>	<b>Taxe générale (/unité)</b>
Akulivik	<b>2,60 \$</b>	655,96	3063,6
Aupaluk	<b>2,15 \$</b>	453,76	4474,26
Inukjuak	<b>3,20 \$</b>	504,84	3160,39
Ivujvik	<b>2,37 \$</b>	573,63	4373,51
Kangiqsualujuaq	<b>2,33 \$</b>	752,31	2895,62
Kangiqsujuaq	<b>3,08 \$</b>	459,82	3973,47
Kangirsuk	<b>2,59 \$</b>	543,12	3858,95
Kuujuuaq	<b>3,28 \$</b>	386,32	2699,4
Kuujuarapik	<b>0,89 \$</b>	710,56	5050,09
Puvinituq	<b>3,51 \$</b>	515,2	3388,99
Quaqtaq	<b>2,59 \$</b>	285,52	4444,35
Salluit	<b>3,16 \$</b>	472,07	3291,8
Tasiujaq	<b>1,85 \$</b>	725,33	4529,35
Umiujaq	<b>1,68 \$</b>	307,74	4259,55
Location du terrain	<b>1 200 \$ / année</b>		

Les données relatives aux taxes municipales 2013 proviennent de l'Office municipal d'habitation Kativik et ont été fournies par son directeur général, M. Watson Fournier.

## Dépenses

### opérationnelles

Huile à chauffage **3 018 \$ /un./an**

### Salaire

Directeur général **88 000 \$ /an**

% attribué à la coop **10%**

## Annexe 3



18 oct. 2013

### **Présentation FCNQ Construction**

FCNQ Construction Inc. est une filiale de La Fédération des Coopératives du Nouveau Québec.

En tant qu'entrepreneur général en construction œuvrant exclusivement sur des chantiers situés au Nunavik, FCNQ Construction a réalisé des projet de construction de nature résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle tant pour le compte des coopératives associées à la Fédération des Coopératives du Nouveau Québec que pour des clients "externes".

C'est à ce titre que FCNQ Construction a développé une expertise organisationnelle dans la gestion, la logistique d'approvisionnement et la réalisation de projets de construction à travers les 14 villages du Nunavik. L'entreprise a tissé des liens étroits avec un réseau de professionnels (architectes, ingénieurs, laboratoires, arpenteurs), de sous-traitants spécialisés dans les différentes disciplines de la construction et leur réalisation au Nunavik, avec les transporteurs principaux (maritime, aérien) ainsi qu'avec les différentes entités principales existant au Nunavik (corporations foncières, municipalités, l'Administration Régional Kativik, le Ministère des transports du Québec, Hydro-Québec, etc.).

FCNQ Construction est composé de chargés de projets, d'estimateurs, de surintendants d'expérience et d'une main-d'œuvre CCQ qualifiée pour mener à terme des projets de toutes tailles.