



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

**Mémoire de la CQCH dans
le cadre de l'élaboration
du plan d'action 2024-2029
issu de la politique
gouvernementale Vieillir et
vivre ensemble, chez soi,
dans sa communauté, au
Quebec (VVE)**

Table des matières

Sommaire	3
Recommandation 1 : Bonifier le financement du soutien communautaire.....	4
Recommandation 2 : Soutenir les coopératives pour aînés dans leur problème de disponibilité d'assurance	6
Recommandation 3 : Reconnaître le modèle communautaire de coopératives d'habitation.....	7
La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).....	9
Conclusion.....	10

Sommaire

Le Québec jongle avec d'importants défis en matière d'habitation et de vieillissement de la population. La Confédération des coopératives d'habitation (CQCH) formule trois recommandations pour l'élaboration du plan d'action 2024-2029 issu de la politique gouvernementale Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec (VVE). C'est avec conviction que nous présentons dans ce mémoire nos propositions d'action pour améliorer la situation des aînés au Québec.

La CQCH s'engage à contribuer aux actions concrètes destinées à améliorer la qualité de vie des personnes aînées au Québec. Elle le fait selon les principes de solidarité et d'inclusion qui l'habitent, mais aussi appuyée sur l'expertise qui a façonné sa crédibilité au cours des trois dernières décennies.

Afin de jouer son rôle de porte-parole nationale du mouvement coopératif en habitation, la CQCH propose au Secrétariat aux aînés du Ministère de la Santé et des Services sociaux, une série de recommandations qui énoncent sa vision actuelle de la politique gouvernementale Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté, au Québec (VVE). Ces recommandations font l'objet d'une rubrique détaillée sommairement dans la section suivante. Nous sommes disponibles pour en discuter, si vous avez besoin de plus de précisions.

1. Bonifier le financement du soutien communautaire

La CQCH souhaite que l'État fournisse un financement annuel de 30 millions \$, dont 2,5 millions \$ pour le réseau des coopératives d'habitation, afin de répondre aux objectifs du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire, et ainsi être en mesure de maintenir à domicile les aînés le plus longtemps possible.

2. Soutenir les coopératives pour aînés dans leur problème de disponibilité d'assurance

Considérant le nombre important d'exclusions de coopératives d'habitation pour aînés certifiées RPA des programmes d'assurance immobilière du marché actuel, la CQCH recommande au gouvernement d'appuyer la mise en place d'un programme spécifique d'assurance dédié aux RPA et surtout d'instaurer une mesure d'aide financière temporaire afin d'aider à réduire l'impact des hausses de primes d'assurance.

3. Reconnaître le modèle communautaire de coopératives d'habitation pour aînés

La CQCH souhaite que le gouvernement du Québec reconnaisse le modèle de coopératives d'habitation comme un milieu de vie sain, sécuritaire et accueillant pour maintenir actifs les aînés le plus longtemps possible dans leur communauté. Elle recommande au gouvernement de soutenir financièrement la création d'un continuum de services, souples et adaptables aux coopératives d'habitation pour aînés.

Recommandation

1 :

Bonifier le financement du soutien communautaire

Le gouvernement du Québec nommait dans son discours inaugural, à la suite de l'élection générale, que le Québec doit innover et révolutionner le maintien des personnes âgées à domicile. Le gouvernement reconnaît qu'il « est idéal pour la personne de rester chez soi le plus longtemps possible ».

Nos membres le disent depuis déjà 20 ans. « *On ne déracine pas un vieil arbre.* » dit Gaston Michaud, membre fondateur de la première coopérative de solidarité pour aînés au Québec. Mais pour réussir ce défi, il faut accorder du soutien communautaire aux coopératives d'habitation. Celles-ci font le maximum pour soutenir les ménages, mais certaines activités doivent être financées et ne pas reposer uniquement sur la solidarité et l'entraide.

Au cours des 10 dernières années, les besoins en soutien communautaire se sont grandement accrus en raison du vieillissement de la population québécoise. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 21 % de la population québécoise en 2022¹. Cette proportion se chiffre à 8 % pour le groupe des 75 ans et plus. Suivant les projections, la proportion des 65 ans et plus devrait atteindre en 2031 plus du quart de la population québécoise et celle des 75 ans et plus atteindra 13%.

Parmi les ménages résidant en coopérative d'habitation², la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus est passée de 13 % en 1987 à 30 % en 2017, puis à 35% en 2022. Les 75 ans et plus représentent quant à eux 11 % des membres de coopératives d'habitation québécoises.

Cette progression du vieillissement de la population doit être soutenue par un financement adéquat en soutien communautaire, notamment au sein des coopératives d'habitation. Par conséquent, les sommes allouées actuellement ne permettent pas de répondre aux objectifs de l'actuel Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire. Un grand nombre de ménages locataires d'un logement communautaire et social ayant des besoins de plus en plus croissants, ne peuvent actuellement bénéficier de ce soutien en raison du manque de ressources. Un financement minimum de 30 millions de dollars par année, dont 2,5 millions pour les coopératives d'habitation, s'avère nécessaire, réaliste et incontournable pour assurer à court terme une application cohérente du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire, notamment au sein des coopératives de solidarité en habitation. Ce montant devrait répondre aux objectifs du Cadre de référence et ainsi être en mesure de maintenir les ménages dans leur domicile le plus longtemps possible. En effet, il faut prévoir une proportion juste et équitable pour les

¹ Institut de la statistique du Québec (ISQ), Bilan démographique du Québec, 2022

² CQCH, Enquête sur le profil socioéconomique des membres de 1987, 2012, 2017 et 2022

coopératives d'habitation afin de soutenir les aînés dans leur maintien à domicile à travers un continuum de services et de soins adaptés à domicile.

Grâce au financement du soutien communautaire, les fédérations des coopératives d'habitation seront en mesure de participer aux activités structurantes et aux animations dans les milieux composés de locataires de toutes les tenures. Les membres des coopératives d'habitation peuvent collaborer avec les locataires d'HLM et d'OBNL en habitation pour réaliser des projets collectifs dynamisant le quartier, brisant l'isolement et amenant une meilleure qualité de vie.

Aussi, ce soutien communautaire auprès des coopératives d'habitation assurera une meilleure identification des besoins spécifiques et ainsi contribuera à y répondre avec le soutien des fédérations régionales et de la CQCH.

La CQCH est convaincue de la pertinence du modèle coopératif pour le maintien à domicile des aînés et souhaite que le gouvernement soutienne financièrement les initiatives de soutien communautaire et de soins de santé permettant aux coopératives d'offrir un continuum de services et de soins de manière à maintenir les aînés dans leur milieu de vie le plus longtemps possible. En effet, les projets de coopératives pour aînés, développés partout au Québec, démontrent leur efficacité financière, leur dynamisme dans leur milieu respectif et la longévité des membres qui maintiennent leur autonomie personnelle.

Bonifier le financement du soutien communautaire.

- Fournir un financement annuel de 30 millions \$, dont 2,5 millions \$ pour le réseau des coopératives d'habitation, afin de répondre aux objectifs du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire et ainsi être en mesure de maintenir à domicile les aînés le plus longtemps possible.
 - Prévoir une proportion juste et équitable du financement pour les coopératives d'habitation afin de soutenir les aînés dans leur maintien à domicile à travers un continuum de services adaptés dans leur milieu de vie.

Recommandation 2 : Soutenir les coopératives pour aînés dans leur problème de disponibilité d'assurance

Les coopératives d'habitation représentent une composante essentielle de l'habitation communautaire au Québec. On compte environ 1300 coopératives d'habitation avec un important parc immobilier estimé à plus de 30 000 logements. Parmi ces coopératives d'habitation, on dénombre actuellement une trentaine de coopératives de solidarité en habitation, principalement destinées à des personnes âgées de plus de 75 ans, dont certaines sont certifiées résidences RPA.

Pour préserver les bâtiments de ces coopératives d'habitation, la loi oblige ces organismes communautaires à souscrire, non seulement à une assurance contre les risques usuels, tels les vols, les dégâts d'eau et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, mais aussi à une assurance couvrant la responsabilité de ses administrateurs. Cependant depuis quelques années, on assiste à une hausse irrégulière des primes d'assurance allant de 6% à 25% d'augmentation annuellement. On constate par ailleurs un resserrement des critères d'admissibilité des programmes d'assurance offerts aux coopératives. Cela entraîne ainsi une hausse du phénomène d'exclusion de plusieurs coopératives d'habitation de leur programme d'assurance respectif, notamment les coopératives de solidarité en habitation pour aînés de type résidences pour aînés (RPA).

Aujourd'hui, presque tous les assureurs refusent d'offrir une couverture d'assurance aux nouveaux projets coopératifs en habitation pour aînés. Il est donc impossible pour ces coopératives nouvellement construites de trouver une assurance pour protéger leur patrimoine. Cette situation inquiète le mouvement coopératif en habitation et mérite une attention particulière du gouvernement afin de trouver une solution durable.

Au regard des faits évoqués ci-dessus, notamment des exclusions des coopératives de solidarité pour aînés du marché actuel de l'assurance, il est nécessaire que le gouvernement explore diverses avenues afin de résoudre à long terme cette problématique de disponibilité d'assurance. Pour la CQCH, cela doit passer par deux mesures essentielles, notamment l'instauration d'une mesure d'aide financière temporaire afin d'aider à réduire l'impact des hausses de primes d'assurance pour les coopératives d'habitation pour aînés, et surtout le soutien à la mise en place d'un programme spécifique d'assurance dédié aux résidences pour aînés avec services.

Soutenir les coopératives d'habitation pour aînés dans leur problématique de disponibilité d'assurance.

- Afin d'aider à réduire l'impact des hausses de primes d'assurance pour les coopératives d'habitation pour aînés, la CQCH recommande au gouvernement d'instaurer une mesure d'aide financière temporaire sur la période du plan d'action de 2024-2029 pour que le modèle coopératif d'habitation pour aînés avec services puisse contribuer au maintien à domicile des aînés en toute sécurité.
- Afin de résoudre à long terme la problématique de disponibilité d'assurance pour les coopératives de solidarité en habitation pour aînés certifiées RPA, la CQCH recommande au gouvernement de contribuer à mettre en place un programme spécifique d'assurance dédié aux résidences pour aînés certifiées RPA.

Recommandation 3 : **Reconnaitre le modèle communautaire de coopératives d'habitation**

La solidarité et la prise en charge personnelle et mutuelle constituent des valeurs fondatrices de la coopération. Pour les coopératives d'habitation, il ne s'agit évidemment pas de se substituer à la mission de soutien des pouvoirs publics, ni de s'improviser expert en service social, mais de créer plutôt la solidarité au sein de la coopérative et envers les membres qui se retrouvent en situation de vulnérabilité. Cette capacité de cultiver la solidarité et la cohésion sociale est un élément essentiel pour les personnes âgées qui représentent une clientèle importante au sein des coopératives d'habitation québécoises, tant par leur nombre que par leur implication dans leur coopérative et dans le Mouvement. On en veut pour preuve les récents chiffres de l'enquête 2022 de la CQCH sur le profil socioéconomique des membres de coopératives d'habitation au Québec :

- L'âge moyen des membres de coopératives d'habitation québécoise est passé de 50 ans en 2002 à 55 ans en 2022 et le plus âgé des membres a 91 ans. On observe des disparités quant à l'âge moyen des membres en fonction de la région où est située la coopérative. Parmi les régions où l'âge moyen est le plus élevé, on retrouve les régions administratives de la côte Nord (63 ans), du Centre-du-Québec (62 ans), des Laurentides (66 ans), du Saguenay–Lac-Saint-Jean (62 ans), de la Mauricie (67 ans) et de Lanaudière (62 ans).
- Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 35 % des membres de coopératives d'habitation québécoise et 46% de ces membres habitent dans leur coopérative d'habitation depuis au moins 20 ans.
- Les personnes de 70 ans et plus représentent plus de 10% des ménages coopératifs dont la majorité habite dans les coopératives de solidarité en habitation.
- Le pourcentage des membres retraités est passé de 26% en 2002 à 36% en 2022.

Ces chiffres démontrent l'importance des personnes âgées au sein des coopératives d'habitation et constituent la preuve que le modèle coopératif en habitation contribue à créer un milieu de vie sain, sécuritaire et accueillant pour maintenir actifs les aînés le plus longtemps possible dans leur communauté. Cette acception est justifiée par le fait que l'accès à un milieu de vie communautaire constitue l'une des motivations principales³ des personnes qui demeurent en coopérative. Il est donc temps que le gouvernement du Québec considère les coopératives d'habitation comme des partenaires qui contribuent au maintien en bonne santé physique et psychologique des aînés, notamment en brisant l'isolement et en les invitant à participer à la vie de la coopérative. Les coopératives d'habitation sont en mesure d'accueillir des ménages aînés qui ont des besoins de se loger, qu'il s'agisse de ménages à faibles ou à modestes revenus. Le modèle coopératif offre non seulement un logement à juste prix aux personnes âgées, mais également un milieu de vie actif dans un environnement de solidarité communautaire. De plus, le modèle de coopérative de solidarité en habitation pour aînés offre une opportunité de réponse aux besoins de la population vieillissante qui souhaite demeurer dans leur milieu de vie le plus longtemps possible.

Pour permettre aux coopératives d'habitation de contribuer à la création d'un milieu de vie sain, sécuritaire et accueillant pour les personnes âgées, il faut que le gouvernement s'engage dans un vaste plan de soutien et de reconnaissance du modèle de coopérative d'habitation en soutenant la mise en place d'un continuum de services, souples et adaptables aux coopératives d'habitation pour aînés afin de permettre aux résidents de demeurer dans leur milieu, même lorsque leur niveau d'autonomie décline.

Par conséquent, la CQCH souhaite que le gouvernement du Québec soutienne financièrement l'adaptation de l'offre de services des coopératives d'habitation pour répondre aux besoins des personnes âgées. Il faudra également prendre des mesures visant à favoriser le maintien à domicile des aînés dans les coopératives, ainsi que la poursuite de leur participation.

Reconnaître le modèle communautaire de coopératives d'habitation

- La CQCH recommande au gouvernement de reconnaître le modèle de coopératives d'habitation comme un milieu de vie sain, sécuritaire et accueillant pour maintenir les aînés le plus longtemps possible dans leur communauté
- La CQCH souhaite que le gouvernement soutienne financièrement la création d'un continuum de services, souple et adaptable aux coopératives d'habitation pour aînés et qui permette aux résidents de demeurer dans leur milieu, même lorsque leur niveau d'autonomie décline.

³ Pour 88% des répondants. CQCH, 2022, Enquête sur le profil des membres de coopératives d'habitation.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

Créée en 1987, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) regroupe sept fédérations régionales de coopératives d'habitation présentes dans la majorité des régions du Québec. Elle intervient également auprès des coopératives d'habitation situées dans les régions où l'on ne retrouve aucune fédération affiliée.

La mission de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) est de valoriser tout modèle coopératif en habitation, exempt de spéculation immobilière et foncière, et de favoriser le développement de l'entrepreneuriat social de ses membres. La CQCH est le leader, le promoteur et le porte-parole national du Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

La CQCH regroupe sept fédérations de coopératives d'habitation que sont :

- La Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ)
- La Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)
- La Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB),
- La Fédération des coopératives d'habitations de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC)
- La Fédération des coopératives d'habitation du Saguenay–Lac-Saint-Jean (FECHAS)
- La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE)
- La Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière, des Laurentides et de Laval (FECHALLL)

Ainsi que

- La Fédération CHARM de Montréal
- Les coopératives d'habitation en régions non fédérées du Québec

Ses principaux mandats consistent à développer et à promouvoir la formule coopérative en habitation, à agir à titre de maître d'œuvre du Mouvement québécois des coopératives d'habitation et à offrir des services aux fédérations afin que ces dernières fournissent aux membres de coopératives d'habitation l'information et les services requis pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et pour améliorer leurs conditions de logement.

Conclusion

Experte et chef de file en habitation coopérative au Québec, la CQCH mobilise l'ensemble des acteurs du mouvement autour de la pérennité du parc immobilier coopératif. Ce sont environ 150 employés dans différentes fédérations et de la CQCH qui œuvrent chaque jour à offrir des services à plus **1300** coopératives logeant environ **60 000** personnes au Québec dans **30 000** logements destinés aux ménages aux revenus modestes.

La CQCH croit fermement pouvoir contribuer au maintien et au développement du parc immobilier coopératif. Portées par le principe coopératif d'engagement envers sa communauté, les fédérations et les coopératives du mouvement veulent agir concrètement pour améliorer la qualité de vie des ménages coopératifs au Québec.

Le présent mémoire expose quatre recommandations au gouvernement du Québec. Celles-ci engagent non seulement l'État québécois, mais aussi la CQCH et ses membres. En donnant une attention particulière à ces recommandations, et en accordant le financement demandé, le gouvernement s'adjoindra un allié fidèle, ancré dans la société civile et porteur de solutions concrètes à la crise du logement.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

www.cooperativehabitation.coop



CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

T.: 418 648-6758 • F.: 418 648-8580 • SF: 1 800 667-9386

Courriel : info@cqch.qc.ca • Site Internet : cooperativehabitation.coop