
Mémoire pour le gouvernement du Québec

Consultation pré-budgétaires 2025

Déposé au ministère des Finances

31 janvier 2025



**CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION**

Table des matières

Préambule	1
Quatre recommandations	2
1. Financer le développement des logements coopératifs	2
2. Soutenir les rénovations immobilières de nos coopératives d'habitation	3
3. Augmenter significativement le financement du soutien communautaire	4
4. Soutenir l'organisme faitier par un financement récurrent sur une longue période	5
Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?	6
La Confédération québécoise des coopératives d'habitation	8
Conclusion	9

Préambule

L'exercice de planifier les dépenses et les investissements de l'année s'avère souvent odieux parce qu'il n'est pas possible de donner à tous, les ressources financières dont ils ont besoin. Lorsqu'il est temps de faire des choix, le gouvernement du Québec recherche certainement les secteurs qui lui permettront de faire plus avec les montants disponibles. Le mouvement des coopératives d'habitation offre une occasion au gouvernement de rencontrer plusieurs objectifs.

Les coopératives d'habitation agissent de manière pérenne en répondre à de nombreux besoins sociaux qui sont la compétence du Gouvernement du Québec tel que le logement abordable, la santé communautaire, la revitalisation des quartiers tout en diminuant nos émissions de GES ou encore le dynamisme économique régional.

La CQCH contribue concrètement à améliorer la qualité de vie des québécois. Elle le fait selon les principes de solidarité et d'inclusion qui l'habitent, mais aussi appuyée de l'expertise d'une vaste équipe de personnes passionnées dans les coopératives d'habitation, dans les fédérations et à la confédération.

Ainsi, en soutien à ces prises de décisions stratégiques et financières du ministère des finances, la CQCH formule quatre recommandations dans le cadre de cette consultation pré-budgétaire 2025. Nous serions intéressés à obtenir une audience afin de discuter des propositions et recommandations ci-jointes.

Financer le développement des logements coopératifs

Prévoir du financement dédié aux coopératives d'habitation pour bonifier les nouveaux investissements fédéraux du programme de développement des coopératives d'habitation.

Soutenir les rénovations immobilières de nos coopératives d'habitation

La CQCH estime à 100 millions de dollars par année, pour les cinq prochaines années, pour donner un grand coup et rénover tous les bâtiments coopératifs afin de les préserver de la détérioration.

Augmenter significativement le financement du soutien communautaire

Le ministère des Finances devrait fournir un financement annuel de 50 millions de dollars pour les réseaux communautaires et publics, dont les coopératives d'habitation.

Soutenir l'organisme faitier par un financement récurrent et prévisible sur une longue période

Pour livrer des services à nos coopératives d'habitation à des tarifs accessibles et non prohibitifs, la confédération et les fédérations comptent sur le soutien du gouvernement.

Quatre recommandations

1. Financer le développement des logements coopératifs

À l'instar des partenaires de l'écosystème en habitation, la CQCH veut faire le nécessaire pour augmenter le pourcentage de logements communautaires et sociaux de manière à atteindre 20% des logements locatifs en dehors du marché privé régulier. Le mouvement est en ébullition pour trouver le moyen de faire sa part dans l'atteinte de cet objectif. L'ensemble des acteurs impliqués et investis dans la croissance du mouvement œuvrent sur cinq fronts pour y arriver. Le fruit du travail sera dévoilé tout au long de l'année 2025, ainsi qu'en octobre 2025, lors de notre congrès d'orientation. Les cinq fronts sont les suivants :

- Inspirer le goût du développement chez nos membres
- Établir des collaborations avec les autres acteurs et partenaires de l'habitation et du mouvement coopératif
- Imaginer et chercher des idées innovantes de financement
- Imaginer et mettre sur pied une ou plusieurs sociétés acheteuses
- Structurer le partage des ressources entre fédérations et entre coopératives

Le gouvernement fédéral a déployé un nouveau programme spécifique aux coopératives d'habitation (PDCH) ; il est nécessaire que le gouvernement du Québec appuie financièrement la réalisation de projets de construction dans notre province du Québec. Le Québec devrait d'abord s'assurer que les fonds fédéraux, pour l'agrandissement de nos coopératives d'habitation, arrivent chez nous. Pour ce faire, le ministère des Finances a le devoir de connaître les modalités du programme administré par la SCHL ainsi que les modalités de financement des projets. Le ministère pourrait aussi confier à la SHQ les ressources financières nécessaires pour assurer la réalisation de projets déposés.

La CQCH recommande donc au gouvernement du Québec de prévoir du financement dédié à bonifier les investissements fédéraux pour les coopératives d'habitation. Celles-ci profiteront de ces programmes pour augmenter leurs nombres de logements et pourront plus facilement poursuivre leur mission d'offrir du logement abordable.



2. Soutenir les rénovations immobilières de nos coopératives d'habitation

Le parc immobilier appartenant aux coopératives d'habitation compte environ 30 000 logements. Près de la moitié a été constituée grâce à des programmes du gouvernement fédéral. Nombreuses d'entre elles n'ont pas accès aux programmes québécois pour leurs travaux de rénovation. Elles sont en mesure de réhypothéquer leur immeuble pour réaliser des travaux, mais ceux-ci sont souvent plus dispendieux que la capacité d'emprunt. Ainsi, il serait nécessaire de créer un soutien financier pour les coopératives d'habitation non conventionnées avec le gouvernement du Québec.

En 2023, la CQCH a été témoin de projets de rénovation dans ses coopératives d'habitation pour un total de 35,7 millions de dollars. La valeur des travaux réalisés en 2024 sera connue au printemps. Cependant, il est très réaliste d'estimer que le parc immobilier aurait besoin de **100 millions de dollars** par année en rénovation, pour les cinq prochaines années. Un programme similaire au PPPIC pourrait être ouvert aux coopératives d'habitation développées sous d'autres programmes, afin de soutenir leurs rénovations et donner un grand coup d'entretien préventif de détérioration.



En effet, nous estimons à 100 millions de dollars le montant nécessaire parce que la CQCH se lance dans une campagne de mobilisation de ses membres pour effectuer une réelle transition énergétique et carboneutre. En

2025 et 2026, nous réaliserons une grande tournée dans toutes les coopératives d'habitation du Québec pour présenter les mesures de rénovation écoresponsable. Le gouvernement du Québec devrait profiter de cette initiative autonome pour ajouter des mesures facilitant le financement des travaux à valeur écologique.

3. Augmenter significativement le financement du soutien communautaire

Le gouvernement du Québec s'est doté d'un cadre de référence en soutien communautaire et social. Cet outil de référence a été développé en collaboration avec les acteurs communautaires dans toutes les régions. Le financement du soutien communautaire est actuellement insuffisant pour livrer un soutien équitable à l'ensemble des québécois qui habitent dans des logements subventionnés.

Les coopératives d'habitation du Québec peuvent compter sur la participation des fédérations et de la CQCH à l'ensemble des activités de concertation organisées sur tout le territoire par les CISSS et les CIUSSS. Le personnel des fédérations et de la CQCH se mobilisent de façon soutenue depuis plusieurs années pour contribuer au soutien des personnes vulnérables et en difficultés de cohabitation. Nos interventions ont permis de créer des filets de sécurité et une grande solidarité dans toutes les régions. Mais le financement ne permet pas d'aller aussi loin que nécessaire, notamment pour les aînés. La CQCH et les fédérations animent des comités des aînés. Grâce à ces instances régionales, nous avons le pouls des besoins et des enjeux.

Selon nos analyses et celles de nos partenaires du milieu de l'habitation communautaire, le ministère des Finances devrait fournir un financement annuel de **50 millions de dollars** pour les réseaux communautaires et publics, dont les coopératives d'habitation. De cette manière, il sera possible de soutenir le maintien à domicile de nos membres / locataires aînés et d'améliorer le « vivre ensemble » des familles qui cohabitent dans les immeubles publics et communautaires.

Les personnes en situation de précarité sur le plan social et à risque d'itinérance doivent être accompagnées dans leur logement et dans leur milieu de vie. La CQCH joint sa voix à celles de ses partenaires en habitation pour demander un financement à la hauteur de la crise.



4. Soutenir l'organisme faitier par un financement récurrent sur une longue période

Notre mouvement se montre relativement autonome pour développer les outils et les services nécessaires aux coopératives d'habitation et aux ménages qui y vivent. Les revenus de nos fédérations et de la CQCH proviennent en partie de la cotisation de nos membres, de nos rétributions grâce à nos regroupements d'achats et de divers financements prenant de fondations ou d'organismes paragouvernementaux.

Pour livrer des services à nos coopératives d'habitation à des tarifs accessibles et non prohibitifs (formation, présidence d'assemblée, tenue de livres, accompagnement de projets de rénovation, accompagnement de représentation auprès des institutions financières, etc.), nos fédérations comptent sur le soutien du gouvernement. Notre ambition est d'assurer un soutien constant aux coopératives d'habitation qui jouent un rôle significatif pour la population de la classe moyenne tout en accueillant des ménages plus vulnérables et modestes. Le PAOC en soutien à la mission répond en partie aux besoins financiers, mais il ne permet pas de se projeter à long terme, ce que la contribution au secteur avait comme avantage.

Le financement de la CQCH et de nos fédérations des coopératives d'habitation permet une stabilité de revenus pour ces organisations. Cette reconnaissance financière pour le travail d'accompagnement des coopératives d'habitation vient sécuriser l'expertise développée au fil des années au sein de nos équipes de travail. Pour toutes ces raisons et parce que les coopératives d'habitation se sont dotées de fédérations et d'une confédération qui les appuient, le gouvernement devrait sécuriser les revenus de la CQCH comme organisme faitier.

Notre organisation se définit comme le porte-parole légitime du mouvement des coopératives d'habitation. Le gouvernement peut compter sur un dialogue constant et notre collaboration pour la prospérité du parc communautaire avec des gestionnaires compétents qui maîtrisent la réalité complexe et singulière du modèle d'affaire coopératif.

Le chiffre d'affaires de la confédération et de ses fédérations membres s'élève à près de 6 millions de dollars, annuellement. Considérant les réalisations et accomplissements d'une année à l'autre, nous estimons qu'il s'agit d'une aubaine pour le gouvernement du Québec. Un financement récurrent, à distribuer dans le mouvement pourrait être à la hauteur de 2 millions de dollars. Cela représente la perte de revenus récurrents provenant du programme Accès Logis Québec. En effet, la fin de ce programme engendre un arrêt de la distribution de 1% des coûts de construction dans nos organisations. Cet état de fait fragilise nos organisations qui pourtant sont essentielles pour nos membres et sont des ressources importantes de connaissances et de collaboration pour l'État.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

Les coopératives d'habitation sont des entreprises collectives qui appartiennent à leurs membres. Les coopératives sont, avant tout, démocratiques et autogérées.

En coopérative d'habitation, les locataires doivent en être membres pour prendre part aux décisions de gouvernance. Et en coopérative de solidarité en habitation, les locataires doivent être membres également, mais ceux-ci sont appuyés de membres externes, dits membres de soutien. Nos membres détiennent un pouvoir de décision sur tous les aspects de leur immeuble, ce que l'on ne voit pas ailleurs, ni dans les HLM, ni dans les OBNL et encore moins dans le secteur privé. Les décisions sont portées par les membres / locataires à propos du coût des loyers, les travaux à faire pour préserver la santé des immeubles et les investissements à prévoir, pour ne nommer que ces aspects. Elles relèvent toutes de conseils d'administration élus démocratiquement, composés majoritairement de membres, ou des assemblées générales des membres. Cette vie démocratique met nos coopératives à l'abri de la spéculation et constitue une richesse collective qui facilite la cohésion sociale.

Le modèle coopératif est un modèle d'affaires répandu dans plusieurs secteurs d'activités et à travers le monde. Impossible d'imaginer un Québec moderne sans ses coopératives : Desjardins, Agropur, Sollio, Coopérative des techniciens ambulanciers du Québec, Promutuel, etc. Ces marques font partie de notre culture et de notre économie. Le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie est désigné comme l'instance qui guide et encadre les coopératives. En revanche, plusieurs besoins des citoyens, répondus par les coopératives d'habitation, peuvent être la responsabilité de différents ministères dont celui des Affaires municipales et de l'Habitation, mais aussi de la santé et des services sociaux.



Les coopératives d'habitation offrent non seulement un logement à juste prix, mais également un lieu de pouvoir sur son milieu de vie et de solidarité communautaire. La responsabilité collective de créer, entretenir et gérer un ensemble immobilier entraîne un grand sentiment de fierté et contribue à maintenir les logements à un prix abordable. D'ailleurs, plusieurs constats démontrent la capacité des coopératives d'habitation à contribuer à régler la crise du logement actuelle et à servir d'alternative crédible pour répondre aux besoins non comblés par le parc immobilier privé. Les taux d'inoccupation des logements sont presque nuls dans les coopératives d'habitation alors qu'ils oscillent entre 0.5% et 3.7% dans le parc immobilier québécois. Par ailleurs, les coopératives d'habitation ont la capacité de réguler les coûts de loyer qui se situent entre 75% et 95% du loyer médian permettant ainsi d'extraire le parc immobilier coopératif de la logique spéculative et inflationniste qui participe à la crise actuelle du logement.

De plus, une étude¹ récente du Conseil québécois de la Coopération et de la mutualité (CQCM) démontre un taux de survie plus élevé des entreprises coopératives en temps de crise. Pour preuve, 64 % des coopératives des différents secteurs d'activités survivent après cinq ans, comparativement à 35% des entreprises québécoises privées et 44 % des coopératives sont toujours en service après 10 ans d'exploitation, contre 20% des entreprises québécoises. Les coopératives d'habitation ont, quant à elles, un taux de survie avoisinant le 100 %. C'est d'ailleurs pourquoi elles ont été sorties des statistiques de l'étude pour ne pas fausser les résultats dans les autres secteurs économiques.

Au-delà de ces statistiques sur les taux de survie, une autre composante souvent observée dans les coopératives, en particulier en habitation, est la capacité de fournir un milieu de vie et d'apprentissage. Apprentissage de la démocratie comme une valeur fondamentale du modèle coopératif. Apprentissage du vivre-ensemble parce qu'il est impossible d'ignorer son voisin. Il faut travailler en équipe au-delà des différences de culture, de point de vue ou de revenu. Apprentissage de la gestion financière et immobilière de son milieu de vie comme un élément de grande responsabilité envers soi-même et les autres, sans oublier les générations futures qui viendront vivre dans la coopérative.

La récente Enquête socio-économique 2022² de la CQCH sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation démontre que les coopératives hébergent une clientèle diversifiée, notamment des familles monoparentales (19%), des personnes vivant seules (52%), des aînés de 65 ans et plus (35%) ou encore des personnes issues de l'immigration (15%). Les coopératives d'habitation ont la capacité de contribuer à loger tous ces ménages de manière sécuritaire en respectant leurs capacités financières. Pour preuve, la hausse moyenne du loyer des ménages en coopérative est de 2,6 % par an (2017-2022) et le loyer mensuel moyen pour un

¹ CQCM, Rapport d'étude Taux de survie des coopératives, Faits saillants - 15 mars 2022.

² CQCH, 2022, Enquête sur le profil socioéconomique des membres de coopératives d'habitation

logement de deux chambres s'élève à 596 \$. Par ailleurs, l'étude révèle que 82 % des ménages résidant en coopérative d'habitation sont satisfaits de leur situation en coopérative.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

À titre de promoteur et de porte-parole national du mouvement québécois des coopératives d'habitation, la CQCH valorise tout modèle coopératif en habitation et assure la coordination des fédérations dans leurs actions en soutien aux coopératives d'habitation partout au Québec. Ce sont environ 150 employés dans différentes fédérations et à la CQCH qui œuvrent chaque jour à offrir des services à plus **1300** coopératives logeant environ **60 000** personnes au Québec dans plus de **30 000** logements destinés aux ménages aux revenus modiques et modestes.

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 l'Estrie (FCHE)
- La Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière, des Laurentides et de Laval (FECHALLL)
- La Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)
- 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 la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ)
- La Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB),

Ainsi que

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

Ses principaux mandats ont été révisés et adoptés par le conseil d'administration en mai 2023. Ils consistent en cinq orientations stratégiques notamment le développement et la pérennisation du parc immobilier coopératif, l'optimisation de l'offre de services, l'intensification des relations publiques et gouvernementales, l'accroissement des sources de revenus et enfin le développement et la consolidation de la CQCH et de ses fédérations membres.

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.

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'adjointra 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

