



Confédération québécoise  
des coopératives  
d'habitation

*Mémoire*

***Vers une vision renouvelée des coopératives d'habitation et  
pistes de solution pour une nouvelle approche de financement***

**Présenté au  
Ministre des Finances  
Monsieur Raymond Bachand**

**13 janvier 2012**



Le présent mémoire a été préparé par un comité relevant du conseil d'administration de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) et constitué des membres suivants :

- Guillaume Brien, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie
- Jacques Côté, administrateur de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation
- André Noël, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain
- Karine Leclerc, présidente de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises
- Claude Pépin, président de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation et de la Fédération des coopératives d'habitation du Québec, Chaudière-Appalaches
- Denis Plante, administrateur de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain
- Richard Roy, président de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain

avec le soutien du personnel de la CQCH :

- Jean Bouchard, agent de recherche - Finances
  - Hélène Jacques, chef de la recherche, formation, services conseils
  - Jocelyne Rouleau, directrice générale
-

## SOMMAIRE

1. INTRODUCTION .....	1
2. QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION? .....	2
3. LE MOUVEMENT COOPÉRATIF EN HABITATION .....	2
4. LES VALEURS ET PRINCIPES COOPÉRATIFS .....	3
5. L'APPORT SOCIAL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION .....	5
Les coopératives d'habitation... un pouvoir démocratique exercé par les membres .....	5
Un milieu de vie stimulant .....	5
Un milieu de vie permettant aux membres d'apprendre et de se perfectionner .....	6
Un milieu de vie permettant aux membres de se responsabiliser .....	6
Un milieu de vie favorisant la diversité et la mixité .....	7
Un milieu d'accueil pouvant faciliter l'intégration dans la communauté .....	7
Un milieu favorisant l'implication citoyenne .....	8
6. L'APPORT ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION .....	9
Les coopératives d'habitation... des acteurs économiques importants et essentiels .....	9
Les coopératives d'habitation offrent des logements abordables et ainsi favorisent l'accès à la propriété .....	10
Les coopératives d'habitation sont un frein à la spéculation .....	11
Les coopératives d'habitation contribuent au développement local et à la revitalisation de quartiers urbains et de municipalités rurales .....	11
Un patrimoine collectif durable .....	12
Les coopératives d'habitation assurent la stabilité sociale du Québec .....	12
7. AMÉLIORATION ET ADAPTATION DU PROGRAMME DE FINANCEMENT .....	13
Un financement public à long terme .....	13
Des coopératives d'habitation en plus grand nombre .....	13
Le développement et l'expansion de projets coopératifs existants .....	14
Des logements adaptés aux besoins des membres .....	15
La souplesse dans la gestion et l'attribution des subventions .....	15
La mixité sociale et économique .....	15
Le développement durable .....	15
Le maintien de la contribution du milieu .....	16
Adhésion aux fédérations régionales et à la CQCH .....	16
Le développement des centres de services .....	17
8. PROGRAMMES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE PROPOSÉS .....	18
Un marché secondaire pratiquement inexistant et insécurité significative au niveau de l'approvisionnement de fonds .....	19
De nouveaux frais de gestion .....	20
L'arrivée d'un intermédiaire financier dans chacun des projets .....	20
Impacts financiers à prévoir pour les coopératives d'habitation .....	20
Autres impacts pour les coopératives d'habitation .....	21
9. ANALYSE FINANCIÈRE DES DIFFÉRENTES PROPOSITIONS .....	21
Description des différentes propositions analysées .....	21
Paramètres .....	24
Résultats .....	25
Analyse de la valeur à risque .....	27
10. RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION .....	30

## Liste des abréviations

---

**AGRTQ** : Association de Groupes de Ressources Technique du Québec

**Chantier** : Chantier de l'économie sociale

**CIRANO** : Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations

**CMA** : Coûts de réalisation maximaux admissibles

**CP** : Capital patient

**CQCH** : Confédération québécoises des coopératives d'habitation

**FECHAQC** : Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches

**FECHIMM** : Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain

**FQHC** : Fond Québécois d'Habitation Communautaire

**GRT** : Groupe de ressources techniques

**Hyp. 20/20** : Hypothèque double sur 40 ans

**Hyp. 35** : Hypothèque sur 35 ans

**LAQ** : Logement abordable Québec

**MDEIE** : Ministère de Développement économique, Innovation et Exportation

**OMH** : Office municipal d'habitation

**ONU** : Organisation des Nations Unies

**OSBL** : Organisme sans but lucratif

**OSD** : Organisme de soutien de développement

**PAPA** : Personnes âgées en légère perte d'autonomie

**PFCH** : Programme fédéral des coopératives d'habitation

**PHI** : Prêt hypothécaire indexé

**PIQ** : Programme intégré québécois

**PPI** : Plan pluriannuel d'intervention

**PRBI** : Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux

**PSBL-P** : Programme sans but lucratif privé

**PSL** : Supplément au loyer

**SCHL** : Société canadienne d'hypothèques et de logement

**SHQ** : Société d'habitation du Québec

**VaR** : Valeur à risque

## 1. INTRODUCTION

---

Depuis le début des années 80, le gouvernement du Québec soutient le développement de logements communautaires par l'entremise de programmes d'aide à la pierre<sup>1</sup> et d'aide à la personne<sup>2</sup>, qui se sont succédés ou chevauchés au cours des ans. Ces programmes ont permis la création de plus de 7 000 unités d'habitation coopératives au Québec. Actuellement, les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec sont les seuls programmes d'aide disponibles<sup>3</sup>. Ces programmes se déploient en trois volets, le volet I pour les familles, le volet II pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie (PAPA) et le volet III pour les clientèles dites « spéciales » (itinérance, santé mentale, refuges pour femmes battues, etc.).

Géré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), AccèsLogis Québec constitue un programme phare en habitation sociale et communautaire. Le financement du volet I de ce programme provient de la SHQ avec une subvention couvrant environ 50 % des coûts de réalisation admissibles et le milieu contribue avec une subvention couvrant un minimum de 15 % des coûts de réalisation. Le reste du financement est un prêt hypothécaire remboursé par les revenus autogénérés par la coopérative d'habitation.

Le ministère des Finances du Québec a commandé une étude de refonte des processus au Groupe Finance du Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) dans le but de modifier la structure de financement du programme AccèsLogis Québec. Cette étude vise à « créer un effet de levier sur les niveaux actuels de financement fournis par la SHQ dans l'optique de la construction d'unités supplémentaires partout au Québec, sans toutefois élever indésirablement le niveau de risque auquel fait face le gouvernement »<sup>4</sup>.

Cette démarche du gouvernement du Québec constitue une occasion pour la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) de mieux positionner la formule coopérative en habitation en démontrant ses nombreux avantages pour la société et l'économie québécoise. Elle ouvre également la porte à la CQCH afin que celle-ci lui propose de nouvelles orientations relatives aux besoins en habitation et à la définition des paramètres du nouveau programme d'aide au logement et à son financement.

Les commentaires et suggestions présentés dans le présent document découlent de préoccupations véhiculées par les membres de coopératives d'habitation et leurs fédérations,

---

<sup>1</sup> « L'aide à la pierre est principalement une forme de régulation de l'offre. On y a généralement recours pour augmenter l'offre de logements abordables en période de pénurie de logements et lorsque l'État souhaite stimuler l'économie » tiré de CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Se loger autrement au Québec, Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, sous la direction de Marie J. Bouchard et de Marcellin Hudon, Éditions Saint-Martin, p. 120.

<sup>2</sup> « L'aide à la personne assure principalement la solvabilité de la demande et permet de combler l'écart entre la capacité de payer des locataires et les coûts requis pour viabiliser l'exploitation des ensembles d'habitation, selon les barèmes préétablis. » tiré de CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Op. cit.*

<sup>3</sup> Selon les statistiques de la Société d'habitation du Québec, l'objectif gouvernemental de logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec est de 23 320 unités; de ce nombre, 413 unités sont encore disponibles en date du 31 août 2011. Sur les 8 680 logements prévus dans le cadre du Logement abordable Québec, 62 unités sont encore disponibles, toujours en date du 31 août 2011.

<sup>4</sup> CIRANO. Janvier 2011. *Nouvelles approches de financement : Habitation communautaire au Québec*, p. 2.

tous visés par les nouvelles approches de financement de l'habitation communautaire au Québec développées par le Groupe Finance CIRANO pour le ministère des Finances du Québec et le Chantier de l'économie sociale (Chantier).

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

---

Une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement.<sup>5</sup> Il s'agit d'une entreprise privée, à propriété collective, dont les membres-résidents, par leur implication, en administrent et en gèrent les affaires et les immeubles. À la différence des règles de fonctionnement encadrant certains véhicules juridiques d'entreprise, tels qu'une société par actions, ou encore des règles découlant de certains modes d'organisation de la propriété, tels que la copropriété divise (condominium) ou indivise, la coopérative d'habitation se caractérise d'abord par l'égalité des membres entre eux. Elle a de plus pour objet principal de satisfaire les besoins de ses membres en ce qui a trait à leur lieu d'habitation et à leur milieu de vie. Par extension, la coopérative d'habitation peut offrir à ses membres des services connexes, tels des services reliés aux activités de la vie domestique et aux activités de la vie quotidienne.

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

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

---

*« Il faut rappeler au gouvernement que le Mouvement coopératif en habitation est un bon partenaire. »<sup>6</sup>*

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

Les membres contrôlent non seulement les logements qu'ils habitent, mais ils développent et administrent bénévolement un Mouvement composé de six fédérations régionales de coopératives d'habitation réparties sur l'ensemble du territoire québécois. Les fédérations, elles-mêmes regroupées au sein de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), sont administrées exclusivement par des bénévoles, qui représentent et soutiennent les coopératives d'habitation en plus de leur offrir, ainsi qu'à leurs membres, des services regroupés en cinq rubriques : la gestion financière (comptabilité, budgets, etc.), la gestion

---

<sup>5</sup> *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. c-67.2, arts 3 et 220.

<sup>6</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

stratégique (bilan de santé et planification stratégique), la vie associative (consultations téléphoniques, services juridiques, formations, médiation, bulletins, accompagnement aux instances, etc.), la gestion immobilière (inspection, entretien, travaux majeurs, etc.) et les regroupements d'achats provinciaux et locaux.

#### **4. LES VALEURS ET PRINCIPES COOPÉRATIFS**

---

*« J'aime ma coopérative d'habitation parce que la démocratie est à la base peu importe d'où on vient, parce que la participation et l'équité sont aussi présentes. »<sup>7</sup>*

L'idéologie sous-jacente au modèle entrepreneurial et économique coopératif repose sur plusieurs valeurs fondamentales dont la prise en charge et les responsabilités personnelle et mutuelle, la démocratie, l'égalité, l'équité et la solidarité. Fidèles à l'esprit des fondateurs du mouvement coopératif au XIX<sup>e</sup> siècle, les membres de coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

Le mouvement coopératif a beaucoup évolué au cours de ses 100 ans d'existence. Il s'est notamment ramifié dans tous les secteurs de la vie sociale et économique et a gagné toutes les parties du monde, rejoignant des sociétés aux cultures et aux croyances les plus diverses. S'il s'est adapté à toute cette diversité, c'est qu'au-delà des différences, il a toujours maintenu et défendu les valeurs qui lui ont donné naissance; ces valeurs qui sont, en fait, à la base de toute entraide réelle et efficace entre les êtres humains. La prise en charge de soi, la responsabilité, la démocratie, l'égalité et l'équité s'appliquent toujours au monde de la coopération en ce début de millénaire. De fait, elles s'avèrent plus essentielles que jamais dans un contexte de néolibéralisme et de mondialisation où la toute-puissante économie n'a que faire des considérations humaines ou sociales. C'est d'ailleurs pour toutes ces raisons que l'Organisation des Nations Unies (ONU) a proclamé 2012 Année internationale des coopératives et qu'elle a choisi pour thème, *Les coopératives, des entreprises pour un monde meilleur*. On dit souvent qu'une coopérative, par rapport à d'autres formes corporatives, est une association de personnes plutôt qu'un regroupement de capitaux. Par ses valeurs et ses principes, la formule coopérative se démarque ainsi à plusieurs points de vue.

Ainsi, afin de mettre en pratique les valeurs de base du mouvement coopératif, les coopératives sont guidées par un certain nombre de principes socialement reconnus, principalement : l'adhésion volontaire et ouverte à tous, le pouvoir démocratique exercé par les membres, la participation économique des membres, l'autonomie et l'indépendance, l'éducation, la formation et l'information, la coopération entre les coopératives et l'engagement envers la communauté. Ces principes ont par ailleurs été consacrés à même la *Loi sur les coopératives*, L.R.Q., c. C-67.2, plus spécifiquement à ses articles 3 et 4, dispositions qui ont pour effet de les ériger comme des fondements qui sous-tendent bon nombre des règles fondamentales d'organisation et de fonctionnement de cette loi.

---

<sup>7</sup> Le verbatim a été recueilli dans le cadre du 1<sup>er</sup> congrès d'orientation de la CQCH tenu les 4, 5 et 6 novembre 2011 dans le cadre d'un exercice de réflexion sur *Pourquoi j'aime ma coop!*

Plus près de nous, dans son fonctionnement et ses actions, la CQCH, ses fédérations et les coopératives d'habitation adhèrent également aux valeurs et aux principes suivants :

- ✓ 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 (meilleur logement au meilleur coût). Cette participation repose sur une volonté, une capacité et une compétence des membres qu'il faut maintenir et développer;
- ✓ Une coopérative d'habitation est une *entreprise* qui doit assurer sa viabilité, sa pérennité et son développement sur les plans financier, immobilier et associatif. La mixité et la qualité de son membership sont des conditions de base à son bon fonctionnement;
- ✓ Une coopérative d'habitation est aussi un *incubateur* où s'acquiert 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;
- ✓ Une coopérative d'habitation doit, peu importe sa tenure, constituer et demeurer une *propriété collective*;
- ✓ Les coopératives d'habitation au Québec doivent s'unir et se concerter afin de créer un *Mouvement fort*, capable d'assurer leur développement. Ce Mouvement, dans chacune de ses instances, doit toujours reposer sur l'initiative des membres eux-mêmes en respectant et favorisant leur participation et leur contrôle;
- ✓ *L'action du Mouvement doit être efficace et performante*, en assurant sa présence sur tout le territoire du Québec, en garantissant à toutes les coopératives d'habitation des conditions de pleine adhésion, en obtenant pour ses membres les meilleurs services aux meilleurs coûts, en assurant la viabilité de son fonctionnement et en évitant les dédoublements au sein de ses structures;
- ✓ Le Mouvement de l'habitation coopérative *doit se développer* tant et aussi longtemps qu'il y aura, dans le milieu, un besoin et une volonté de prise en charge et de participation, dans le but de se doter des meilleurs logements au meilleur coût.

C'est par l'application de ces principes et de ces valeurs que la formule coopérative se démarque de toute autre forme d'entreprise. En effet, grâce à eux, les membres et dirigeants de coopératives d'habitation ont en mains une ligne de conduite claire pour guider leurs actions et orienter leurs prises de décisions en toute collégialité, dans le respect de chacun et pour le bien-être de leur communauté.



## 5. L'APPORT SOCIAL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

---

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

*« On peut choisir en groupe la façon d'administrer les biens de la coopérative. »<sup>8</sup>*

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

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

### Un milieu de vie stimulant

*« J'aime ma coopérative parce qu'elle nous permet de vivre en relation avec les autres, de vivre des expériences d'entraide et de partager nos forces et nos connaissances. S'impliquer est valorisant et profitable tant pour soi que pour les autres. Nos efforts collectifs nous apportent des résultats visibles et profitables. »<sup>9</sup>*

Les coopératives d'habitation ont comme mission d'offrir à leurs membres un logement abordable et de qualité au meilleur coût possible dans un souci de saine gestion financière ainsi qu'une sécurité d'occupation à long terme et une qualité de vie dans un environnement de solidarité et de coopération. Selon l'évaluation des programmes effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2003, les coopératives « ...procurent (...) aux ménages à revenus faible et modeste des logements abordables, de taille et de qualité convenables, et la participation des résidents au fonctionnement de leur ensemble leur a permis de bénéficier d'avantages additionnels, comme une amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie ».<sup>10</sup>

*L'Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation*, réalisée en 2007 par la CQCH, démontrent que trois personnes habitant en coopérative sur quatre sont satisfaites tant de leur logement que de leur milieu de vie et ce, non seulement en raison du coût du loyer, mais aussi en raison de la sécurité d'occupation que leur procurent les

---

<sup>8</sup> Le verbatim a été recueilli dans le cadre du 1<sup>er</sup> congrès d'orientation de la CQCH tenu les 4, 5 et 6 novembre 2011 dans le cadre d'un exercice de réflexion sur *Pourquoi j'aime ma coop!*

<sup>9</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>10</sup> SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). 2003. *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*, Services de vérification et d'évaluation, p. iv.

coopératives, du contrôle qu'elles détiennent sur leurs conditions de logement et de l'occasion offerte par cette formule de s'impliquer au sein de leur communauté<sup>11</sup>.

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

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

*« C'est une école. »<sup>12</sup>*

*« Je connais des gens qui sont arrivés dans leur coopérative, qui ne savaient pas lire et écrire, dont une par exemple qui est devenue directrice d'une maison des jeunes 15 ans plus tard. Ça lui a permis de prendre confiance en elle et de développer des compétences. »<sup>13</sup>*

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

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

*« Ça développe le sens des responsabilités parce que ça nous appartient. On devient plus responsable parce que c'est à NOUS collectivement. »<sup>14</sup>*

*« Si tu veux t'impliquer, tu peux apprendre un million d'affaires simplement à travers le fait de prendre tes responsabilités. »<sup>15</sup>*

L'habilitation se décrit comme « une stratégie qui vise à rehausser le pouvoir de décider et d'agir des membres d'une organisation dans le but de favoriser l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée, tout en respectant les valeurs qui guident son action. Cette stratégie vise à

<sup>11</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). Mai 2008. *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation* – 2007, p. 56.

<sup>12</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>13</sup> *Idem.*

<sup>14</sup> *Idem.*

<sup>15</sup> *Idem.*

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 gouvernance et la prise en main des activités qui les concernent. »<sup>16</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 la responsabilisation, d'une part, par la participation concrète des membres aux tâches de gestion et, d'autre part, par le processus de prise de décision.

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

*« Il faut continuer à avoir une bonne représentation de la société dans une coop. »<sup>17</sup>*

Parmi toutes les tenures d'habitation, la formule coopérative est celle qui favorise le plus la diversité et la mixité sociale, économique, ethnique ou intergénérationnelle. Une telle mixité est fortement encouragée à l'échelle d'un immeuble, d'un arrondissement, d'un quartier ou d'une ville puisqu'elle constitue un critère de développement durable, un moyen d'éviter toute ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement ainsi qu'une façon d'assurer le maintien des personnes dans leur milieu<sup>18</sup>.

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

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

*« Ici dans la région, on reçoit de 1 000 à 1 200 immigrants. Vivre en coop les aide à s'intégrer. »<sup>19</sup>*

*« On se sent en famille. »<sup>20</sup>*

Les coopératives d'habitation remplissent une importante fonction d'intégration sociale auprès de leurs membres qui recherchent des logements de qualité à faible 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.

---

<sup>16</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.

<sup>17</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>18</sup> HABITER VILLE-MARIE. 2009. *Pour un centre-ville habité, mixte et solidaire*, Mémoire présenté dans le cadre de la Consultation publique sur le projet de développement sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie, Déposé le jeudi 21 mai 2009, p. 10.

<sup>19</sup> *Idem.*

<sup>20</sup> *Idem.*

Les divers avantages de la formule coopérative en habitation peuvent répondre à un grand besoin de sociabilité des membres, qu'ils soient des personnes seules, des aînés, des personnes fragilisées, des familles monoparentales, des ménages à faible revenu et de nouveaux arrivants, par les nombreuses occasions d'échanger avec leurs voisins, l'implication des membres dans le maintien et l'amélioration d'un bien communautaire, et la facilité des membres résidents à créer des liens suivis dans le cadre des activités de la coopérative et au sentiment d'appartenance à un groupe et à un projet collectif. Dans une enquête réalisée sur l'amélioration de la sécurité en 1996-1997 auprès de résidents de logements publics, communautaires et privés<sup>21</sup>, on observe une proportion plus importante de conversations et d'échanges de services entre voisins dans le logement communautaire que dans les logements publics et privés.

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

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.

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

*« Les gens qui viennent des coopératives, tu les vois souvent aussi impliqués dans d'autres groupes. Ils ont développé une compétence de prise de décision démocratique. Ce sont de bons citoyens. »<sup>22</sup>*

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

---

<sup>21</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>22</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

## 6. L'APPORT ÉCONOMIQUE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

---

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

«On est une entreprise collective soit, mais on est une entreprise [...]»<sup>23</sup>

L'entreprise coopérative en habitation au Québec représente un chiffre d'affaires de 182 M\$, des actifs de 1 121 M\$ et approximativement 2 500 immeubles d'habitation. Elle induit ainsi des effets économiques mesurables importants sur la société. Bien évidemment, l'apport économique des coopératives d'habitation ne se limite pas seulement à ces chiffres.

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

En 2007, à la suite d'un sondage mené auprès de 1071 répondants répartis sur la grandeur du territoire québécois, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation obtient les données suivantes :

- ✓ Loyer moyen normalisé au Québec en coopérative : 529 \$
- ✓ Loyer moyen normalisé au Québec avec subvention : 385 \$<sup>24</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 560 \$<sup>25</sup>. De son côté, le Ministère du Développement économique, Innovation et Exportation (MDEIE) chiffrait à 36,2 % le pourcentage des ménages coopératifs bénéficiant d'une aide au 31 décembre 2005<sup>26</sup>.

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 175 \$ (560 \$ - 385 \$). En comparaison, ce montant passe à 44 \$ (529 \$ - 100 \$ - 385 \$) pour un logement comparable en coopérative, une différence de 129 \$ par mois, par unité.

Lors de son rapport de 2005, le MDEIE établissait à 25 593<sup>27</sup> le nombre de logements en coopérative. En y ajoutant les chiffres de mise en chantier de logements coopératifs recueillis

---

<sup>23</sup> <sup>23</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>24</sup> CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH). Mai 2008. Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2007, p.44.

<sup>25</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2008. L'habitation en bref, édition 2008, p.2.

<sup>26</sup> MERCIER, André. 2006. Les coopératives d'habitation au Québec, édition 2005, p.27.

<sup>27</sup> *Idem*, p.13.

par la Société d'Habitation du Québec entre 2006 et 2007<sup>28</sup>, nous obtenons une estimation du nombre de logements coopératifs en 2007 de l'ordre de 27 325.

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

De plus, lors de son rapport publié en 2005, le MDEIE 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 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.

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

*« Une coopérative doit offrir un logement à bon prix, mais un logement de bonne qualité. »<sup>29</sup>*

*« Il n'y a personne qui fait du profit sur le dos des autres. »<sup>30</sup>*

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

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

---

<sup>28</sup> SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ). 2008. *Op. cit.*, p.2.

<sup>29</sup> <sup>29</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>30</sup> *Idem.*

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

« Une coop, c'est anti-spéculateur [sic]. »<sup>31</sup>

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

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

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

« Au plan économique, les familles qui sont installées dans le quartier contribuent à faire vivre les commerces. »<sup>32</sup>

Les coopératives d'habitation sont souvent utilisées comme fer de lance pour revitaliser certains quartiers centraux des villes<sup>33</sup>.

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

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

En offrant une alternative au marché locatif privé, le mouvement coopératif en habitation améliore constamment le parc immobilier actuel et prodigue des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier. »<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> *Idem.*

<sup>32</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>33</sup> CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Op. cit.*, p. 167.

<sup>34</sup> FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION INTERMUNICIPALE DU Montréal métropolitain (FECHIMM). Novembre 2006. Bilan de l'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements à Montréal 2003-2006, mémoire présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif, p. 5-6.

Les coopératives d'habitation répondent de même aux préoccupations des municipalités rurales dont l'offre de logements est souvent insuffisante pour les travailleurs et les aînés en perte d'autonomie, obligeant souvent ceux-ci à se délocaliser.<sup>35</sup> Les coopératives comblent ainsi les besoins du milieu en permettant aux personnes concernées de demeurer plus longtemps dans leur communauté.

La construction de coopératives d'habitation et la rétention de la population dans les quartiers centraux ou les municipalités rurales stimulent l'économie locale de plusieurs façons. En effet, l'investissement dans le développement de logements crée des emplois dans le secteur de la construction et suscite l'achat de biens et de services auprès de divers fournisseurs locaux. Les résidents des logements soutiennent, pour leur part, la vitalité commerciale d'une municipalité ou d'un quartier par la consommation de services locaux.<sup>36</sup>

La construction de coopératives d'habitation contribue également à accroître la valeur foncière du parc de logements des municipalités qui les accueillent sur leur territoire ainsi que leurs revenus fonciers. Ce sont des avantages importants pour la société.<sup>37</sup>

### **Un patrimoine collectif durable**

*« C'est un bien collectif et un patrimoine immobilier qui ne peut pas être dilapidé. »<sup>38</sup>*

Les logements coopératifs représentent un bien durable affecté au mieux-être de la collectivité. Ils sont en ligne avec la philosophie même du développement durable qui prône un développement répondant aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.<sup>39</sup> Nous pensons ainsi aux futures générations qui voudront habiter en coopérative et nous le faisons dans une perspective de responsabilisation des coopératives d'habitation existantes et de celles en développement.

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

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

---

<sup>35</sup> CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *op. cit.*, p. 167.

<sup>36</sup> *Idem*, p. 10.

<sup>37</sup> CONVERCITÉ. Mars 2011. Guide d'habitation sociale et communautaire, p. 10.

<sup>38</sup> Le verbatim est tiré des résultats des groupes de discussion tenus dans le cadre des Rencontres consultatives régionales sur la vision de la coopérative d'habitation de demain – juillet 2008.

<sup>39</sup> *Idem*, p. 10.



## 7. AMÉLIORATION ET ADAPTATION DU PROGRAMME DE FINANCEMENT

---

Par le biais de son comité sur les nouvelles approches de financement en habitation communautaire, la CQCH a identifié des améliorations et adaptations pour le programme de financement de coopératives d'habitation communautaires et sociales cohérentes avec les spécificités de la formule coopérative et les actions du Mouvement.

### **Un financement public à long terme**

La CQCH réclame une stratégie à long terme de logement communautaire par les différents paliers gouvernementaux qui devrait être élaborées de concert et en partenariat avec le milieu ainsi qu'un programme d'aide à la personne adapté à la réalité coopérative.

### **Des coopératives d'habitation en plus grand nombre**

Dans le contexte des programmes de financement du gouvernement fédéral (articles 61, 95 de la Loi nationale sur l'habitation, L.R.C. (1985), c. N-11, et PFCH) et du gouvernement du Québec (PIQ), le nombre de coopératives d'habitation développées était plus élevé que celui des OSBL d'habitation. Toutefois, un virage s'est amorcé en 1986 avec la signature de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et le développement de projets pour des groupes ayant des besoins spéciaux, tels que les personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes handicapées, les personnes ayant des problèmes de santé mentale, etc. Ainsi, « dès 1987, la tendance commence à s'inverser et la part de logements réalisés par des OSBL d'habitation devient plus importante. Cette tendance se confirme nettement avec le programme AccèsLogis Québec et le programme LAQ. »<sup>40</sup>

Depuis le début des années 2000, le gouvernement du Québec et la plupart des municipalités ont permis aux offices municipaux d'habitation (OMH) de développer des projets dans le cadre d'AccèsLogis Québec, et ce, par l'entremise d'un organisme de soutien au développement (OSD) apparenté à l'office. Cela a eu comme impact d'utiliser un plus grand nombre d'unités AccèsLogis Québec pour combler les besoins des listes d'attentes des OMH. Cette mesure devait être temporaire dans le seul but de répondre à la crise de logement qui sévissait alors. Toutefois, aujourd'hui encore les OMH peuvent développer des projets de logements sociaux seuls ou en passant par leur OSD. Cela entraîne ainsi un déséquilibre dans une saine répartition entre les tenures COOP et OSBL. Connaissant les besoins de logements sociaux et communautaires au Québec, la CQCH croit qu'il y aurait lieu de rétablir cet équilibre en visant l'atteinte d'au moins 50 % des nouvelles unités en logements coopératifs, ce que notamment la ville de Québec a toujours eu pour objectif.

Parmi les raisons qui peuvent expliquer la tendance vers le choix de la tenure OSBL, signalons également le fait que le régime de la formule coopérative en habitation traditionnelle n'offrirait pas toute la souplesse souhaitée au chapitre de son mode d'organisation afin de répondre de façon optimale à la situation et aux besoins spéciaux de certaines clientèles.

---

<sup>40</sup> CAP-HABITAT COMMUNAUTAIRE DE L'ARUC EN ÉCONOMIE SOCIALE. 2008. *Se loger autrement au Québec, Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, sous la direction de Marie J. Bouchard et de Marcellin Hudon, Éditions Saint-Martin, p. 67.

Ces raisons qui justifiaient des groupes de ressources techniques (GRT) à privilégier le choix de la tenure OSBL pour développer des organismes fournissant à une clientèle spécialisée du logement et des services accessoires ne tiennent toutefois plus. En effet, depuis l'introduction en 1997 de la coopérative de solidarité, la flexibilité dont jouit maintenant la formule coopérative pour répondre aux besoins de clientèles particulières ne fait plus de doute.

À ce titre, signalons notamment que la Loi sur les coopératives permet dorénavant non seulement d'introduire au sociétariat de la coopérative de solidarité en habitation des membres usagers des services offerts par la coopérative, mais également des travailleurs œuvrant au sein de la coopérative ainsi que des membres de soutien qui y voient leur présence justifiée en raison de l'intérêt économique, social ou culturel qu'ils peuvent entretenir face à l'atteinte des objets de la coopérative<sup>41</sup>. La présence de ces différentes catégories de membres, et leur représentation au sein des instances décisionnelles de la coopérative<sup>42</sup>, permettent de renforcer la gouvernance et constituer un gage de succès pour la bonne conduite du projet.

Ceci dit, nous considérons que le temps est maintenant venu de contrer l'automatisme qui s'est installé historiquement dans le choix du véhicule juridique approprié pour un projet et de redonner à la formule coopérative la juste place qui lui revient dans le domaine du développement de projets immobiliers d'habitation avec services pour des clientèles particulières. Le choix entre la formule coopérative et la formule OSBL ne doit plus s'opérer sur la base de réflexes, mais selon un exercice décisionnel éclairé qui tienne compte des particularités du projet et des besoins spécifiques de la clientèle visée avant d'opter pour une tenure.

### **Le développement et l'expansion de projets coopératifs existants**

Il serait opportun de susciter la volonté des coopératives d'habitation existantes de développer de nouveaux logements coopératifs et de favoriser ainsi l'esprit d'entrepreneuriat des coopérateurs en habitation. Tout comme il serait intéressant d'inciter les projets de nouvelles coopératives d'habitation à se greffer à des coopératives existantes. De telles mesures accroîtraient le nombre d'unités d'habitation de la coopérative d'habitation, en assureraient la viabilité et la pérennité et permettraient l'ajout de certains services aux locataires déjà membres, tels que l'embauche de personnel pour la gestion quotidienne, et offriraient la possibilité aux membres de déménager dans des logements neufs ou mieux adaptés à leurs besoins. Cela permettrait également un meilleur encadrement des nouveaux projets et, dans une certaine mesure, atténuerait les problèmes de mise de fond au démarrage. Il faut toutefois s'assurer que les conventions incitent ce type de développement et que les membres des coopératives promotrices auront des incitatifs à faire du développement et le soutien nécessaire.

Il y aurait lieu également de sensibiliser et d'inciter les GRT à favoriser une telle approche de développement par les coopératives d'habitation existantes. En effet, la base étant déjà formée et la structure établie, cela facilite d'autant le développement des nouvelles unités. Un tel

---

<sup>41</sup> Article 226.1 de la Loi sur les coopératives.

<sup>42</sup> Voir l'article 226.6 de la Loi sur les coopératives.

projet contribuerait de même à mobiliser les membres et à augmenter la viabilité de la coopérative d'habitation, tant au niveau financier, immobilier et associatif.

Dans cette même optique, le parrainage et le mentorat de coopératives expérimentées seraient ainsi mis à contribution et faciliteront la formation, l'encadrement et le suivi de groupe de personnes qui se joindront à la coopérative d'habitation existante.

### **Des logements adaptés aux besoins des membres**

Les normes d'aménagement des logements et des espaces communautaires doivent être plus souples et capables de s'adapter notamment aux besoins des familles. Ainsi, les logements devraient être plus grands et plus attrayants, et l'aménagement de salles communautaires devrait être favorisé en raison de la nature même des coopératives d'habitation.

### **La souplesse dans la gestion et l'attribution des subventions**

En développant de nouvelles phases, les coopératives d'habitation en fin de convention pourraient avoir accès au programme de Supplément au loyer (PSL) et ainsi continuer d'offrir à leurs membres des logements subventionnés. Ceci aurait l'avantage de maintenir une certaine mixité dans la coopérative d'habitation.

Dans le cadre du développement progressif en phases des coopératives d'habitation, la gestion des subventions devrait être plus souple afin de pouvoir s'y adapter. Ainsi, il deviendrait possible de transférer d'un immeuble à l'autre une subvention PSL non utilisée dans un autre immeuble issu d'un autre projet où le besoin est présent.

### **La mixité sociale et économique**

La mixité sociale et économique est à la base même du succès de la formule coopérative en habitation. Elle constitue un critère de développement durable, évite la ségrégation sociale et assure le maintien des personnes dans leur milieu. Toutefois, il est important de respecter un seuil de mixité permettant une saine gestion de la vie associative. Les nouveaux programmes d'aide au logement communautaire doivent donc, selon la CQCH, s'assurer de prévoir un seuil raisonnable et acceptable qui doit se limiter à 50 % de supplément au loyer. Il ne faut surtout pas répéter l'erreur du Programme de logement sans but lucratif privé (PSBL-P), programme qui prévoyait que la totalité des locataires devaient être choisis parmi des personnes ayant des revenus en-dessous des plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) tout comme celle de Logement abordable Québec qui exigeait 75 % des personnes sous les PRBI en raison de la difficulté à gérer une entreprise sans le concours d'une aide externe.

### **Le développement durable**

Le nouveau programme de financement de coopératives d'habitation devrait prévoir un certain nombre de dispositions rattachées au développement durable, qu'on pense aux caractéristiques thermiques ou acoustiques des immeubles et au choix de matériaux écologiques ou encore à la nécessité de construire des bâtiments pérennes.

### **Le maintien de la contribution du milieu**

Dans les programmes actuels, la contribution du milieu peut provenir de la municipalité participante, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale ou d'une collecte de fonds auprès du public. Elle peut prendre la forme d'un crédit d'impôts, d'une aide financière directe ou de contributions particulières comme le don d'un terrain, un prêt sans intérêts, une corvée ou des services professionnels offerts gracieusement. Il est important que cette contribution du milieu soit raisonnable et équitable entre les régions.

Le milieu pourrait aussi contribuer au développement de projets coopératifs en décontaminant les terrains laissés libres aux centres-villes ou à proximité qui ont une valeur élevée ou en incitant, par diverses mesures, une telle démarche. La décontamination, malgré ses coûts élevés, ne doit pas être vue comme un frein au développement d'un projet immobilier, mais plutôt comme la première étape du redéveloppement d'un secteur. Le programme de décontamination des sols devrait être ainsi revu afin de favoriser l'arrimage avec les projets de développement de logements sociaux et communautaires.

### **Adhésion aux fédérations régionales et à la CQCH**

Actuellement, l'adhésion aux fédérations régionales et à la CQCH (pour les coopératives situées en régions non fédérées) est libre et volontaire, tout comme la participation aux plans d'achats groupés et aux autres initiatives de type économique. Seule exception à cette règle, les normes d'application des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec qui prévoient actuellement l'inclusion aux conventions d'exploitation d'une clause imposant aux organismes subventionnés par ces programmes d'aide leur adhésion à une fédération régionale de coopératives reconnue par la SHQ ou à un regroupement d'organismes sans but lucratif ainsi reconnu si une telle fédération ou un tel regroupement existe sur le territoire concerné, et ce, pendant les cinq premières années d'exploitation de l'ensemble<sup>43</sup>.

Bien qu'une telle initiative doive être saluée, nous croyons qu'elle devrait être étendue pour une période plus longue. À cette fin, il nous apparaît souhaitable que tout nouveau programme de financement prévoie une adhésion à une fédération ou à la CQCH pour toute la durée de la convention d'exploitation de la coopérative. Si l'adhésion obligatoire au moment du démarrage peut permettre à la coopérative d'initier des liens avec sa fédération ainsi qu'avec les autres coopératives qu'elle regroupe, nous considérons que la durée actuelle de cinq ans est insuffisante pour permettre à une coopérative d'acquérir une connaissance utile de l'étendue du panier de services offerts par sa fédération et de développer le réflexe de recourir à cette dernière pour certains services dont elle n'aura pas nécessairement besoin dans les premières années de son démarrage, mais qui seront susceptibles de se présenter ultérieurement dans son cycle de vie.

Un tel lien doit en effet être favorisé, car non seulement les fédérations régionales de coopératives d'habitation ont été mises en place par et pour les coopératives d'habitation elles-mêmes, mais ces mêmes fédérations représentent certainement les seuls organismes qui détiennent l'expertise souhaitable dans la livraison de certains services spécifiques de soutien

---

<sup>43</sup> Voir les articles 6.4 de ces conventions.

aux coopératives d'habitation qui tiennent compte de leur réalité propre, qu'on pense notamment à des services de formation, d'information et d'aide et de soutien technique ainsi qu'à des produits et services sur mesure de gestion, de développement, d'achats groupés et d'assurance immobilière. Il ne faut pas non plus négliger le fait qu'une fédération régionale constitue, pour une coopérative d'habitation, un formidable lieu d'intégration à un réseau local de pairs et de partenaires et, par le fait même, un forum de partage d'expériences et de bonnes pratiques susceptibles de favoriser l'éclosion de gestes d'intercoopération.

Reconnaissant toute la légitimité et l'utilité de ces regroupements sectoriels régionaux, le législateur accorde par ailleurs aux fédérations, par l'entremise de certaines dispositions issues de la Loi sur les coopératives, certains pouvoirs d'intervention dans les affaires de ses membres, pouvoirs bien sûr façonnés et destinés à être exercés dans l'intérêt de ces derniers. À ce titre, signalons notamment le pouvoir d'inspection des articles 233.1 et suivants de la Loi sur les coopératives et celui qui accorde aux fédérations le pouvoir de décréter la tenue d'assemblées générales ou de réunions de conseils d'administration au sein de ses membres et qui sont respectivement prévus aux articles 76, 77 et 96 de cette même loi. En conformité avec la mission d'une fédération, qui consiste rappelons-le à protéger les intérêts de ses membres et à promouvoir leur développement<sup>44</sup>, ces outils uniques confiés aux regroupements sectoriels fédératifs contribuent à l'efficacité de leur interventions auprès de leur membre dans le but d'assurer le maintien de leur pérennité.

En terminant sur ce point, et au soutien de l'ensemble de ce qui précède, il apparaît utile de signaler que, dans le cadre de sa plus récente étude sur le taux de survie des coopératives, le Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation en venait d'ailleurs à la conclusion que la présence de tels réseaux sectoriels représentait un facteur important qui contribuait à expliquer la longévité de ces entreprises :

« Le succès des coopératives au chapitre du taux de survie est aussi dû, dans une large mesure, à leur adhésion à des **réseaux coopératifs régionaux ou sectoriels**. La majorité des coopératives qui démarrent peuvent bénéficier de services techniques d'accompagnement. Dans une dizaine de secteurs, les coopératives peuvent aussi recevoir des services sectoriels d'aide au développement et au suivi. Ces services, de même que d'autres services regroupés (ex. : regroupements d'achats), peuvent contribuer à rendre les coopératives plus performantes et plus durables. »<sup>45</sup>

### **Le développement des centres de services**

En 2009, avec la collaboration de la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) ainsi que la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC) ont mis en place des centres de services qui desservent respectivement l'Île de Montréal et l'Ouest du Québec, et le Centre et l'Est du Québec. Ces centres ont pour mission de fournir

<sup>44</sup> Article 233 de la Loi sur les coopératives.

<sup>45</sup> GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION. 2008. *Taux de survie des coopératives au Québec*, Édition 2008, Québec, p. 98.

divers services aux coopératives d'habitation issues du Programme de logement sans but lucratif, privé (PSBL-P) de leur territoire. Ils réalisent le bilan de santé des immeubles et produisent un plan pluriannuel d'intervention (PPI) pour chacune de ces coopératives d'habitation. Ils leur offrent également la possibilité de coordonner les travaux qui en découlent. La convention du nouveau programme de financement devrait tenir compte de la prochaine entrée en vigueur de l'article 221.2.3. de la Loi sur les coopératives qui stipule que :

**221.2.3.** « Une coopérative d'habitation dont un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation doit :

1° [...];

2° [...];

3° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt;

4° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;

5° en plus des exigences prévues à l'article 132, faire état, dans son rapport annuel, de la réalisation des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et des budgets liés à la planification quinquennale. ».

afin que ces services soient offerts aux coopératives sous convention par les centres de services mis en place par le Mouvement qui détiennent déjà une expertise en inspection des bâtiments, en planification et en réalisation de travaux d'entretien et de rénovation. Cette même expertise qui existe aussi au sein des fédérations devrait également être reconnue par la SHQ afin qu'elles puissent devenir un centre de services ou être associées aux deux centres existants.

## **8. PROGRAMMES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE PROPOSÉS**

---

### **Deux propositions : Le Groupe Finance CIRANO; le Chantier de l'économie sociale**

Pour le financement de nouveaux projets d'habitation communautaire au Québec, le Groupe Finance CIRANO a proposé au Ministère des Finances un produit nommé 10-30-50 qui introduit l'émission de deux titres obligataires de type zéro-coupon : l'un sur 10 ans et l'autre sur 30 ans.

« Dans ce contexte, les revenus nets d'opération du projet viennent payer une première hypothèque jusqu'à son remboursement complet après 10 ans. Un refinancement s'effectue alors pour payer la première obligation à échéance de 10 ans. De ce refinancement résulte une nouvelle hypothèque sur 20 ans de façon à ce qu'un refinancement s'effectue après la 30<sup>e</sup> année, aux fins de remboursement du second titre obligataire; celui de 30 ans, en contractant une troisième hypothèque, encore sur 20 ans. Par contre, ce nouveau refinancement est limité

à 50 % de la capacité d'emprunt du projet pour ainsi lui laisser une marge de manœuvre intéressante pour des rénovations majeures ». <sup>46</sup>

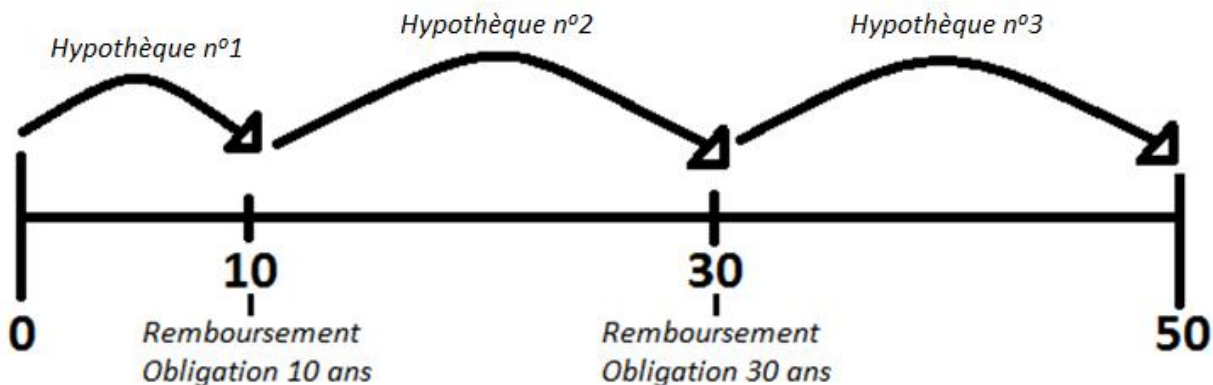


Figure 1 Fonctionnement de la proposition « 10/30/50 » du Groupe Finance CIRANO

Pour sa part, le Chantier de l'économie sociale a exploré un mode de financement alternatif nommé capital patient. Dans cette proposition, le financement du projet provient de deux sources différentes. La première est une hypothèque conventionnelle dont l'échéance varie entre 15 et 30 ans tandis que la seconde est le capital patient. Ce dernier est une forme de financement où le prêteur n'exige pas de remboursement (capital et intérêt) avant une certaine date fixée au préalable. Dans le cas des propositions du Chantier de l'économie sociale, le taux d'intérêt fixé au moment de l'emprunt est de 5,5 %. À ces intérêts s'ajoutent deux frais différents : les frais de gestion annuels ainsi que les frais initiaux. Les frais de gestion annuels représentent un pourcentage fixe des loyers de l'immeuble (1 % dans notre cas) tandis que les frais initiaux sont en fonction du montant emprunté (1,5 %). Lorsque survient la date du remboursement de l'obligation, la coopérative d'habitation doit contracter une seconde hypothèque dont le montant est égal à la valeur de l'emprunt initial auquel s'ajoutent les intérêts accumulés.

La CQCH a effectué une analyse qualitative sommaire de ces deux scénarios et en a déduit ce qui suit.

### **Un marché secondaire pratiquement inexistant et insécurité significative au niveau de l'approvisionnement de fonds**

Les investisseurs auront peu ou pas d'appétit pour des obligations de type zéro coupon avec des horizons de placement aussi longs que 10 et 30 ans. Les récents événements survenus sur les marchés financiers ont laissé la structure à terme des taux d'intérêt à un niveau très bas. Avec des taux aussi bas depuis si longtemps et une économie canadienne qui reprend tranquillement son rythme normal, la plupart des intervenants estiment que la Banque du Canada haussera son taux directeur à court ou à moyen terme. Or, la valeur marchande des

<sup>46</sup> CIRANO. Janvier 2011. *Sommaire exécutif. Nouvelles approches de financement : Habitation communautaire au Québec*, p. 1.

obligations zéro coupon avec une échéance de 10 et de 30 ans est très sensible aux changements de taux et l'effet sur cette valeur est négativement corrélé à la direction du changement de taux. En d'autres mots, une hausse des taux d'intérêts aura un effet négatif sur la valeur de ces obligations. Donc, la CQCH est d'avis que l'effet combiné de la baisse de la valeur marchande lors d'une augmentation de taux et du consensus selon lequel les taux augmenteront dans un avenir rapproché aura comme conséquence d'éliminer une partie significative de la demande pour ces titres financiers.

Institutionnels ou particuliers, il n'est donc pas possible d'assurer que les investisseurs seront au rendez-vous, ce qui entraînerait une insécurité significative au niveau de l'approvisionnement de fonds. Il est important de rappeler que les titres émis via ces deux propositions de programmes de financement s'apparentent à des titres adossés à des créances hypothécaires, le même type d'instrument financier ayant été pointés du doigt lors de la crise économique de 2007. Les investisseurs gardant donc un mauvais souvenir de ces titres, ces derniers sont loin d'avoir la cote auprès des investisseurs.

### **De nouveaux frais de gestion**

Les nouveaux programmes de financement de CIRANO et du Chantier prévoient, en effet, l'introduction de nouveaux frais de gestion applicables pour l'émission des obligations, notamment au chapitre de l'analyse des dossiers et des frais de suivi annuel. Présentement, de tels frais ne s'ajoutent pas lorsque l'hypothèque garantie par la SHQ et remboursée par les usagers est offerte par une caisse populaire du Mouvement Desjardins ou une succursale de la Banque Nationale.

### **L'arrivée d'un intermédiaire financier dans chacun des projets**

L'intervention du Chantier, agissant à titre d'intermédiaire financier dans le cadre du développement de logements communautaires, impliquerait l'introduction d'un nouvel acteur financier dans les prêts SHQ et contribuerait ainsi à alourdir les processus pour toutes les parties (SHQ, prêteurs agréés, organismes) et à tous les niveaux (autorisation, clérical, suivi des prêts, etc.). Un tel contexte ne serait donc pas propice à la réalisation de projets. L'introduction potentielle de cet intermédiaire dans les projets préoccupe énormément la CQCH.

### **Impacts financiers à prévoir pour les coopératives d'habitation**

Les remboursements mensuels du financement seraient très élevés tout au long des 50 ans laissant peu de marge de manœuvre financière pour procéder à l'entretien adéquat des immeubles. Les obligations à zéro coupon engendrent un montant de dette important à l'échéance, donc un refinancement important pour l'organisme. Par exemple, le montant à financer afin de rembourser l'obligation zéro coupon d'échéance 10 ans dont le montant initial est de 1 M\$ (25 % de 4 M\$) et offrant un taux d'intérêt de 4,18 % aux investisseurs s'élèvent à 1,51 M\$. Par la suite, le montant à financer pour le remboursement de l'obligation 30 ans dont le montant initial est de 560 K\$ (14 % de 4 M\$) avec un taux d'intérêt de 4,77 % se chiffre à 1,76 M\$. Si bien que le remboursement total des deux obligations, échelonné sur 40 ans, s'élève à 5,97 M\$ pour un montant d'emprunt initial de 1,56 M\$, présentant ainsi des intérêts totalisant plus de 4,4 M\$ sur les obligations seulement! Les coopératives d'habitation



évolueraient ainsi dans un contexte de dettes croissantes alors que l'inverse devrait être favorisé dans le cadre du nouveau programme de financement du logement communautaire. En comparaison, le remboursement du même montant, mais cette fois-ci, financé sous forme d'une hypothèque de 40 ans dont le taux est de 4,39 %, (moyenne pondérée des deux taux d'obligation) totalise 3,31 M\$, soit une économie de 2,66 M\$ pour les coopératives d'habitation.

### **Autres impacts pour les coopératives d'habitation**

La proposition du CIRANO semble complexe à gérer par les coopératives d'habitation puisque la structure de financement est difficile à comprendre pour quelqu'un ne possédant pas de connaissances en finance. Les coopératives d'habitation se questionneraient sur l'obligation de refinancer l'immeuble après 10 ans et après 30 ans de même que sur l'évolution de leur dette réelle.

Tant qu'à la proposition du Chantier, il y a fort à parier que plusieurs difficultés surviendront au moment de refinancer le projet à la 16<sup>e</sup> année, dû à la hausse soudaine des versements hypothécaires.

Il faut garder en tête qu'une coopérative d'habitation est un organisme dont les membres peuvent changer à tout moment. Ainsi, un programme de financement comportant des clauses importantes de refinancement dû aux remboursements des obligations introduit un facteur de risque relié à la transmission de l'information au sein de l'entreprise.

## **9. ANALYSE FINANCIÈRE DES DIFFÉRENTES PROPOSITIONS**

---

### **Description des différentes propositions analysées**

#### **Capital patient 15/35 (CP 15/35)**

Le financement par capital patient 15/35 signifie que l'emprunteur ne commencera à rembourser l'obligation qu'à la 15<sup>e</sup> année et que le remboursement s'échelonnera sur 20 ans, pour un amortissement total de 35 ans. Le reste de la dette est remboursée via une première hypothèque de 15 ans.

#### **Capital patient 15/50 (CP 15/50)**

Le fonctionnement est le même que précédemment, avec la différence que le remboursement de l'obligation s'échelonne sur 35 ans. Ce qui porte donc l'amortissement total à 50 ans.

### Capital patient 30/50 (CP 30/50)

Cette proposition fonctionne comme celle du capital patient 15/50, à l'exception que l'échéance de l'obligation est portée à 30 ans au lieu de 15 ans.

### Le Groupe Finance CIRANO (10/30/50)

Le fonctionnement de cette proposition est présenté à la section 8.

### Hypothèque sur 35 ans (Hyp. 35)

Cette proposition est fort simple puisqu'elle ne nécessite aucune émission d'obligation et ne fait appel qu'à une hypothèque sur 35 ans. Trois variantes sont étudiées dans cette analyse, la différence réside dans le pourcentage des coûts maximums admissibles absorbé par la SHQ. Ce pourcentage varie entre 35 % et 45 %.

### Hypothèque double sur 40 ans (Hyp. 20/20)

Cette solution propose de diviser la dette de la coopérative d'habitation en deux parties de 20 ans chacune. La première partie correspond à une hypothèque comprenant 40 % de la dette totale. Cependant, il faut ajouter à ce versement hypothécaire un montant servant à payer l'intérêt calculé sur le 60 % restant. Si bien qu'après 20 ans, il ne reste qu'un prêt hypothécaire représentant 60 % de la dette initiale à payer.

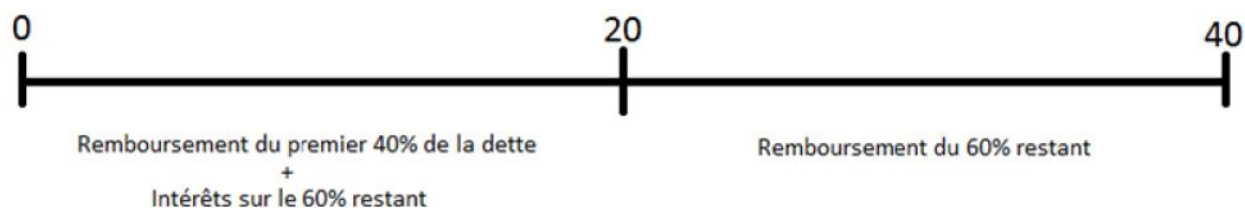


Figure 2 Fonctionnement de la proposition « Hyp. 20/20 ».

## Programme AccèsLogis Québec initial

Voici un bref résumé du fonctionnement du programme conventionnel, accompagné d'une figure. Tout d'abord, une hypothèque sur 25 ans est contractée par la coopérative d'habitation. Au 10<sup>e</sup> anniversaire de construction, la coopérative d'habitation doit se refinancer pour le même montant original et la différence entre le montant de la nouvelle hypothèque et celui de l'ancien prêt (c'est-à-dire le principal remboursé), doit être remis au FQHC. L'amortissement total du prêt est donc de 35 ans avec une contribution au FQHC à la 10<sup>e</sup> année.

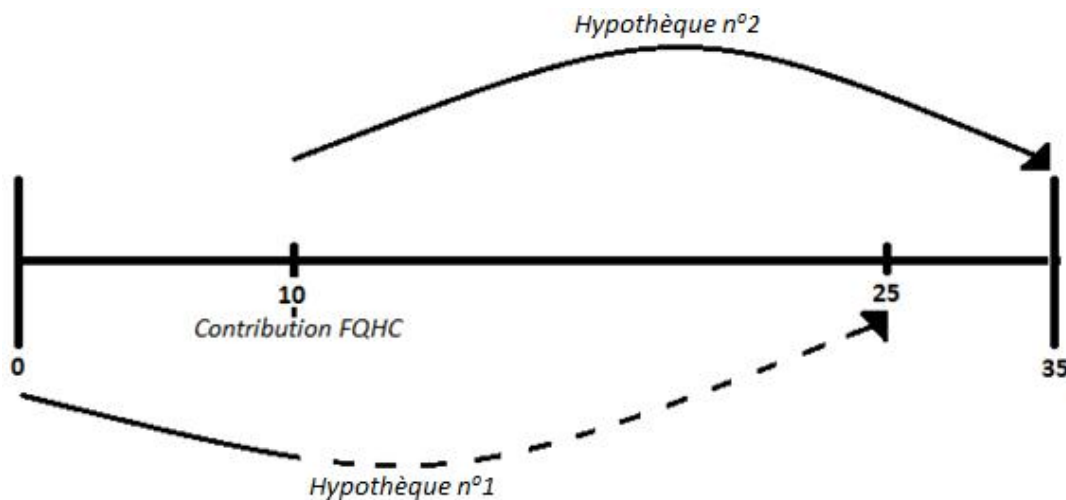


Figure 3 Fonctionnement du programme actuel.

## Nouvelle formule du programme AccèsLogis Québec

En vue de dégager une plus grande marge de manœuvre (plus de capital provenant de l'hypothèque) pour faciliter la réalisation des projets et pallier à l'arrêt des mesures d'aide à l'occupation du territoire annoncées au budget 2010, la SHQ a obtenu deux modifications au programme initial :

- Faire passer la période d'amortissement de l'hypothèque à 35 ans;
- Exiger la contribution au FQHC immédiatement après la construction plutôt qu'à la 10<sup>e</sup> année.

Toutefois, ces mesures ne seront que temporaires et ne font en rien parties d'une proposition officielle de réingénierie du programme gouvernemental. Cette « proposition » a été incluse dans l'analyse afin de permettre au lecteur de comparer les différentes propositions avec le programme initial et la nouvelle formule récemment mise en place par la SHQ.

## Paramètres

Avant de présenter les résultats de l'analyse, voici les paramètres utilisés dans le cadre de celle-ci. À noter qu'il s'agit des mêmes paramètres que ceux utilisés par l'AGRTQ. La ligne « CMA (SHQ) » correspond aux coûts de réalisation maximaux admissibles selon la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Paramètres	
	AGRTQ
Hausse loyers	1,66%
Hausse frais d'exp.	2%
Coût réalisation	146 970,00 \$
CMA (SHQ)	128 000,00 \$
Contribution FQHC	7 556,00 \$
Loyer	605,00 \$
Taux de vacances	4%
Entrées net mensuelles	580,80 \$
Frais d'exploitation	245,00 \$
Provision réserve	31,00 \$
Frais annuels CP (loyers)	1%
Frais initiaux CP	1,50%
Taux intérêt CP	5,50%
Taux Obl. 10 ans	4,18%
Taux Obl. 30 ans	4,77%

Figure 4 Paramètres de l'analyse

Parts partenaires	CP 15/35	CP 15/50	CP 30/50	10/30/50 (44,11%)	10/30/50 (30%)	Programme initial	Nouvelle formule	
SHQ	45,85%	37,00%	42,67%	44,11%	30,00%	50%	50%	
Financement	15,92%	23,54%	8,16%					
	Obl. 10 ans			19%	22%			
	Obl. 30 ans			12%	14%			
Hypothèque	32,00%	32,14%	41,91%	19%	26%	38,64%	43,53%	
Milieu	15,00%	15,00%	15,00%	15%	15%	15%	15%	
Total	108,77%	107,68%	107,74%	109,01%	106,85%	103,64%	108,53%	
Parts partenaires	Hyp. 35	Hyp. 35	Hyp. 35	Hyp. 20/20	Hyp. 20/20	Hyp. 20/20	Programme initial	Nouvelle formule
SHQ	35,00%	40,00%	45,00%	35,00%	40,00%	45%	50%	50%
Financement								
	Obl. 10 ans							
	Obl. 30 ans							
Hypothèque	55,96%	51,82%	47,67%	56%	52%	47,67%	38,64%	43,53%
Milieu	15,00%	15,00%	15,00%	15%	15%	15%	15%	15%
Total	105,96%	106,82%	107,67%	105,96%	106,82%	107,67%	103,64%	108,53%

Figure 5 Parts des partenaires selon la proposition

Les deux tableaux précédents présentent la part du coût de réalisation que chacune des parties assume. Il est possible de remarquer que le total des parts est supérieur à 100 % et ce, en raison de deux faits. D’abord, la part de la SHQ mentionnée dans ces tableaux n’est pas calculée par rapport au coût de réalisation, mais bien seulement sur les coûts admissibles de 128 000 \$. De plus, la part de la coopérative (l’hypothèque) incorpore aussi les frais initiaux (dans le cas de capital patient) ainsi que le versement au FQHC. La contribution faite au FQHC à la 10<sup>e</sup> année, selon l’hypothèse que le taux hypothécaire demeure à 3,5 % pour toutes ces années, est de 18 236 \$. Mentionnons que le choix d’attirer une participation de 15 % au milieu (soit le minimum requis par le programme Accès-Logis Québec), provient du fait de vouloir tester les propositions selon le critère le plus restrictif possible.

## Résultats

Afin de comparer toutes les propositions équitablement, une hypothèse simple d’évolution des taux d’hypothèque a été utilisée. Celle-ci consiste en un taux hypothécaire de 3,5 % pour les dix premières années suivi d’un taux de 5 % pour le reste de la simulation. Le premier tableau présente le paiement mensuel par unité selon chacune des propositions.

Paiement mensuel par unité							
	Part SHQ	0 a 10 ans	11 a 20 ans	21 a 30 ans	31 a 40 ans	41 a 50 ans	Total
CP 15/35	45,85%	354,28 \$	367,51 \$	344,76 \$	344,76 \$	-	147 306,46 \$
			344,76 \$		- \$		
CP 15/50	37,00%	356,27 \$	369,58 \$	389,75 \$	389,75 \$	389,75 \$	181 851,79 \$
			389,75 \$				
CP 30/50	42,67%	291,12 \$	331,28 \$	331,28 \$	394,70 \$	394,70 \$	209 170,30 \$
10/30/50 (44,11%)	44,11%	296,74 \$	271,12 \$	271,12 \$	467,34 \$	467,34 \$	156 758,78 \$
10/30/50 (30%)	30,00%	398,84 \$	321,37 \$	321,37 \$	538,93 \$	538,93 \$	189 661,62 \$
Hyp. 35	35%	357,37 \$	417,31 \$	417,31 \$	417,31 \$	-	168 076,94 \$
					- \$		
Hyp. 35	40%	330,92 \$	386,42 \$	386,42 \$	386,42 \$	-	155 636,77 \$
					- \$		
Hyp. 35	45%	304,47 \$	355,53 \$	355,53 \$	355,53 \$	-	143 196,60 \$
					- \$		
Hyp. 20/20	35%	351,92 \$	431,33 \$	342,40 \$	342,40 \$	-	176 164,66 \$
Hyp. 20/20	40%	325,87 \$	415,41 \$	317,05 \$	317,05 \$	-	165 045,88 \$
Hyp. 20/20	45%	299,82 \$	399,48 \$	291,71 \$	291,71 \$	-	153 927,10 \$
Programme initial	50%	298,94 \$	349,08 \$	349,08 \$	349,08 \$		140 595,99 \$
Nouvelle formule	50%	278,02 \$	307,54 \$	307,54 \$	307,54 \$		125 623,92 \$

Figure 6 Paiement mensuel et total par unité par proposition

On constate donc que le déboursement total pour la coopérative d'habitation varie entre 125 624 \$ et 209 170 \$. Ainsi, la proposition la plus avantageuse pour la coopérative est la nouvelle formule d'AccèsLogis Québec et la moins intéressante, celle du capital patient 30/50. Cependant, comme la nouvelle formule de la SHQ n'est que transitoire, la proposition la plus avantageuse devient l'hypothèque sur 35 ans avec 45 % de participation de la SHQ.

Il est intéressant de préciser que les propositions les plus intéressantes pour les coopératives d'habitation sont surtout celles présentant une hypothèque à échéance courte ainsi qu'une forte participation de la SHQ. En effet, à l'exception de la proposition 10/30/50 (44,11 %), les propositions dont l'hypothèque est échelonnée sur 50 ans figurent au bas du classement. Le prochain tableau se concentre sur le surplus dégagé par unité selon différents horizons.

<b>Surplus dégagé par unité</b>				
	<b>35 ans</b>	<b>40 ans</b>	<b>45 ans</b>	<b>50 ans</b>
<b>CP 15/35</b>	18 715 \$	50 355 \$	84 901 \$	120 723 \$
<b>CP 15/50</b>	7 554 \$	15 810 \$	26 381 \$	39 407 \$
<b>CP 30/50</b>	26 392 \$	34 350 \$	44 624 \$	57 353 \$
<b>10/30/50(44,1%)</b>	38 479 \$	42 079 \$	47 995 \$	56 366 \$
<b>10/30/50 (30%)</b>	9 871 \$	9 176 \$	10 796 \$	14 872 \$
<b>Hyp. 35 (35%)</b>	-880 \$	30 761 \$	64 717 \$	101 128 \$
<b>Hyp. 35 (40%)</b>	11 561 \$	43 201 \$	77 157 \$	113 568 \$
<b>Hyp. 35 (45%)</b>	24 001 \$	55 641 \$	89 597 \$	126 008 \$
<b>Hyp. 20/20 (35%)</b>	11 576 \$	22 673 \$	56 629 \$	93 040 \$
<b>Hyp. 20/20 (40%)</b>	20 503 \$	33 120 \$	67 076 \$	103 487 \$
<b>Hyp. 20/20 (45%)</b>	29 429 \$	43 567 \$	77 523 \$	113 934 \$
<b>Programme initial</b>	26 601 \$	58 242 \$	92 198 \$	128 609 \$
<b>Nouvelle formule</b>	41 573 \$	73 214 \$	107 170 \$	143 581 \$

**Figure 7 Surplus dégagé par unité selon la proposition et l'horizon**

Ce tableau permet d'observer que le classement des stratégies varie selon l'horizon. Ainsi, sur 35 ans, la stratégie dégageant le surplus le plus intéressant est celle faite par le Groupe Finance CIRANO (10/30/50) avec 44,11 % de participation de la SHQ. Or, la situation se renverse plus tard, si bien que cette stratégie se retrouve parmi les moins intéressantes sur un horizon de 50 ans. D'ailleurs, les propositions comprenant une hypothèque sur 50 ans figurent toutes au bas du classement sur un horizon de 50 ans. Il est donc évident que 10 ou 15 ans sans paiements hypothécaires pour les autres propositions jouent énormément sur le classement de cet horizon. On remarque aussi que la stratégie de l'hypothèque sur 35 ans avec contribution de seulement 35 % dégage une perte après 35 ans.

En prenant en compte l'ensemble des horizons, il est possible d'affirmer qu'à l'exception des stratégies CP 15/50, CP 30/50, Hyp. 35 (35 %) et 10/30/50 (30 % et 44,11 %), toutes les

stratégies offrent un surplus intéressant sur tous ces horizons. Le prochain tableau touche l'objectif du gouvernement de « faire plus avec autant ».

<b>Potentiel d'unités supplémentaires (Enveloppe initiale de 3000 unités)</b>	
<b>CP 15/35</b>	272
<b>CP 15/50</b>	1054
<b>CP 30/50</b>	515
<b>10/30/50 (44,11%)</b>	401
<b>10/30/50 (30%)</b>	2000
<b>Hyp. 35 (35%)</b>	1286
<b>Hyp. 35 (40%)</b>	750
<b>Hyp. 35 (45%)</b>	333
<b>Hyp. 20/20 (35%)</b>	1286
<b>Hyp. 20/20 (40%)</b>	750
<b>Hyp. 20/20 (45%)</b>	333
<b>Programme initial</b>	0
<b>Nouvelle formule</b>	0

**Figure 8 Potentiel de création d'unités supplémentaires selon la proposition**

Bien évidemment, le potentiel d'unités supplémentaires pouvant être construites avec la même enveloppe budgétaire est intimement lié à la part assumée par la SHQ. Ainsi, les stratégies dont la participation par projet de la SHQ est moindre obtiennent un résultat supérieur. C'est pourquoi la stratégie 10/30/50 (30 %) se hisse au sommet du classement relatif au potentiel d'unités supplémentaires.

### **Analyse de la valeur à risque**

Afin d'approximer le risque financier relié aux mouvements de taux d'intérêt de chacune des stratégies, autant pour les coopératives d'habitation que pour les autres intervenants, un calcul de la valeur à risque a été effectué. La valeur à risque est actualisée et exprimée en pourcentage des coûts de réalisation. Le calcul utilise une simulation de 10 000 scénarios de taux d'intérêt sur 50 ans avec le modèle Cox-Ingersoll-Ross dont les paramètres sont :

<b>Paramètres Cox-Ingersoll-Ross</b>	
<b>Volatilité</b>	2%
<b>Vitesse de retour à la moyenne</b>	0,25
<b>Valeur à long terme</b>	5%
<b>Temps total</b>	50 ans
<b>Nb. Périodes</b>	200
<b><math>\Delta t</math></b>	0,25

**Figure 9 Paramètres de la simulation**

Les résultats de la simulation sont :

	CP 15/35	CP 15/50	CP 30/50	10/30/50 (44,11%)	10/30/50 (30%)
<b>VaR 35 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,69%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 40 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 45 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 50 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Hyp. 35 (35%)	Hyp. 35 (40%)	Hyp. 35 (45%)	Hyp. 20/20 (35%)	Hyp. 20/20 (40%)	Hyp. 20/20 (45%)
<b>VaR 35 ans</b>	<b>5,11%</b>	<b>0,52%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 40 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 45 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>VaR 50 ans</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Figure 10 Valeur à risque de chacune des propositions selon l'horizon (96,7 % du loyer médian)

L'analyse des tableaux précédents permet de constater que la grande majorité des stratégies ne pose pas de problèmes au niveau du risque financier attaché à l'évolution des taux d'intérêt. En effet, seulement quatre stratégies présentent une valeur à risque supérieure à zéro sur 35 ans, dont trois d'entre elles sont inférieures à 1 %. Cependant, la stratégie misant sur une hypothèque de 35 ans avec collaboration de 35 % par la SHQ est de loin celle présentant le plus grand risque financier, suivi par la stratégie du capital patient 15/50. Toutefois, ces analyses prennent en compte un loyer de 605 \$ par mois, ce qui correspond à 96,7 % du loyer médian<sup>47</sup>. Les tableaux suivant montrent la valeur à risque avec un loyer correspondant à 95 % du loyer médian<sup>48</sup>.

<sup>47</sup> Selon le document « Habitation en bref 2011 », le loyer médian de l'agglomération de recensement est de 625 \$.

<sup>48</sup> Selon la convention d'exploitation du programme Accès-Logis, le loyer de la coopérative ne doit pas excéder 95 % du loyer médian.



	CP 15/35	CP 15/50	CP 30/50	10/30/50 (44,11%)	10/30/50 (30%)
VaR 35 ans	0,00%	2,79%	0,00%	0,00%	0,67%
VaR 40 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,61%
VaR 45 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,55%
VaR 50 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%

	Hyp. 35 (35%)	Hyp. 35 (40%)	Hyp. 35 (45%)	Hyp. 20/20 (35%)	Hyp. 20/20 (40%)	Hyp. 20/20 (45%)
VaR 35 ans	7,13%	2,55%	0,00%	2,23%	0,69%	0,00%
VaR 40 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 45 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 50 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Figure 11 Valeur à risque de chacune des propositions selon l'horizon (95 % du loyer médian)

Diminuer le loyer a pour effet d'augmenter le risque financier relié à l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire. Ainsi, toutes les propositions présentant une valeur à risque non nulle précédemment voient celle-ci augmenter lorsque l'on applique la règle du 95 %. D'ailleurs, les propositions « Hyp. 35 (40 %) », « Hyp. 20/20 (35 %) » et « CP 15/50 » affichent maintenant une valeur à risque supérieure à 2 %. De plus, l'on peut observer que la proposition « Hyp. 20/20 (SHQ 40 %) » présente maintenant une valeur à risque supérieure à 0, sans toutefois signifier un risque considérable. On remarque aussi que la proposition « 10/30/50 (30%) » est la seule dont la VaR est positive sur l'ensemble des horizons.

L'annexe 1 comprend les tableaux relatifs à l'analyse de six autres propositions comportant chacune une hypothèque variant entre 40 et 50 ans ainsi qu'un taux de participation de la SHQ entre 35 % et 40 %.

## 10. RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

---

Il y a lieu que le gouvernement reconnaisse, par des mesures concrètes et durables, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation comme seul porte-parole des coopératives d'habitation du Québec. La CQCH est l'instrument de représentation dont se sont dotées démocratiquement les coopératives d'habitation. Le gouvernement devrait miser sur la participation de ce partenaire dans chaque moment d'évaluation ou de réflexion en vue d'améliorer les programmes de soutien au développement du logement communautaire, s'assurant ainsi d'optimiser la contribution des coopératives au succès de ces programmes.

La CQCH souhaite :

- ✓ Un financement public à long terme;
- ✓ Le développement des coopératives d'habitation en plus grand nombre;
- ✓ Un programme de financement de logements communautaires au Québec mieux adapté à la réalité coopérative ou distinct pour la tenure coopérative comme le programme PHI (Prêt hypothécaire indexé) du gouvernement fédéral dans les années 1985-1991;
- ✓ Le développement et l'expansion de projets coopératifs existants par la réalisation de phases additionnelles;
- ✓ Des logements mieux adaptés aux besoins des membres;
- ✓ De la souplesse dans la gestion et l'attribution des subventions;
- ✓ La mixité sociale et économique à l'intérieur des projets;
- ✓ Le développement durable;
- ✓ Le maintien de la contribution du milieu;
- ✓ L'adhésion aux fédérations régionales et à la CQCH par les coopératives d'habitation;
- ✓ Le développement des centres de services.

À la suite des analyses qualitatives et financières réalisées, cinq propositions se démarquent et présentent certaines caractéristiques intéressantes selon les différentes parties. Cette synthèse de l'analyse prend en compte des valeurs qui semblent acquises en termes de viabilité des projets et de leur abordabilité en fonction des clientèles visées, notamment la limitation à 95 % du loyer médian.

- a) La proposition **Obligation 10/30/50 (SHQ 44,11 %)** du Groupe Finance CIRANO présente un coût total (hypothèque et intérêts) peu élevé pour la coopérative d'habitation, en plus d'offrir un potentiel d'unités supplémentaires intéressant tout en conservant un niveau de risque très faible. Or, cette proposition présente des désavantages majeurs reliés au manque d'éventuels investisseurs ainsi qu'une grande complexité de gestion pour les coopératives d'habitation.
- b) La proposition **Capital patient 15/35** du Chantier (**SHQ 45,85 %**) s'avère peu coûteuse pour les coopératives d'habitation, dégage un surplus intéressant peu importe l'horizon observé et ne présente pas d'exposition dangereuse aux fluctuations de taux d'intérêt. Cependant, son faible potentiel d'unités supplémentaires, jumelé aux incertitudes quant à la présence d'investisseurs ainsi qu'à sa complexité, constitue un désavantage important.

La CQCH est donc d'avis que les propositions faites par le Groupe Financier CIRANO (obligation 10/30/50) et le Chantier (capital patient) ne sont pas des options viables et recommandables puisqu'elles présentent de nombreux inconvénients dont principalement les suivants :

- ✓ Les obligations devant être émises par ces propositions seront très difficiles à vendre;
- ✓ La complexité de ces arrangements financiers apportera son lot de difficultés pour les membres des coopératives quant à leur compréhension;
- ✓ Le coût final pour les coopératives est, à l'exception de la proposition 10/30/50 (44,11 %) et capital patient 15/35, plus élevé;
- ✓ Ces propositions échelonnent le coût du projet sur 50 ans, à l'exception du capital patient 15/35. Il serait préférable que les coopératives puissent cesser de se soucier de leur hypothèque et se concentrer sur les éventuels travaux majeurs à effectuer avant cet échéance;
- ✓ Ces propositions font apparaître des frais de gestion supplémentaires en plus de complexifier la gestion administrative des projets;
- ✓ Des risques financiers dans le cas du capital patient 15/50.

c) La CQCH entérine la **nouvelle formule du programme AccèsLogis Québec** de la SHQ qui consiste à :

- ✓ Amortir les prêts hypothécaires des coopératives d'habitation sur une période de 35 ans au lieu de 25 ans;
- ✓ Verser la contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire à la date d'ajustement des intérêts du projet;
- ✓ Maintenir la norme actuelle concernant le coût du loyer afin qu'il ne soit pas supérieur à 95 % du coût du loyer médian du marché reconnu par la Société d'habitation du Québec.

Cette nouvelle formule n'est toutefois qu'une mesure transitoire.

Par contre, les deux propositions concernant l'**hypothèque sur 35 ans (SHQ 40 % et 45 %)** méritent l'attention. En effet, elles sont simples à comprendre ainsi qu'à opérer pour les coopératives d'habitation, leurs coûts totaux sont parmi les plus bas et les surplus dégagés sont intéressants peu importe l'horizon.

d) Toutefois, pour l'**hypothèque sur 35 ans avec financement de la SHQ à 40 %**, si l'on applique la règle selon laquelle les loyers doivent être égaux ou inférieurs à 95 % du loyer médian, la proposition présente une valeur à risque sur 35 ans assez élevée, un risque auquel s'expose non seulement le gouvernement mais aussi les résidents du projet. Pour cette raison, nous écartons ce scénario.

e) En résultat de l'analyse qui précède, **la CQCH estime que le gouvernement du Québec devrait opter pour la proposition alternative d'une hypothèque sur 35 ans avec participation de 45 % de la SHQ** dans sa réingénierie du programme AccèsLogis Québec. Nous constatons que cette stratégie est la plus avantageuse des propositions faites. En effet, elle marque un certain équilibre entre la création de logements supplémentaires et

des paiements hypothécaires abordables sans occasionner un risque démesuré. Cette proposition rassemble les avantages d'un faible coût pour les coopératives d'habitation (quoique plus élevé que celui du programme initial et de la nouvelle formule d'AccèsLogis Québec), un potentiel de création de 333 unités supplémentaires, une simplicité de gestion supérieure au programme actuel et aux autres propositions ainsi qu'un risque financier rattaché au mouvement des taux d'intérêt quasi-inexistant (seulement 39 des 10 000 résultats ont renvoyé une perte lors de la simulation).

À l'heure où le gouvernement cherche à limiter ses investissements dans le logement communautaire, des avenues se présentent à lui pour réaliser des économies à court terme. Tel que démontré dans le présent mémoire, les coopératives d'habitation sont des acteurs économiques importants et essentiels pour le gouvernement du Québec et peuvent l'aider tant dans la distribution de l'aide au logement (PSL) que dans la réduction du coût unitaire de cette aide. Les coopératives, par leurs valeurs propres et par leur gestion économique sans but lucratif, pourront continuer de jouer ce rôle que si le démarrage des entreprises se fait dans le respect des conditions de réussite.

Du fait de l'augmentation des coûts de réalisation, à l'intérieur d'un cadre budgétaire contraignant, l'effort consenti aujourd'hui par la population résidant en habitation communautaire a considérablement augmenté au cours des dix dernières années. La diminution de la part de la SHQ au financement des futurs projets ne fera qu'accentuer cette tendance, au risque de détériorer les conditions de démarrage, de menacer la viabilité à long terme des projets et, par conséquence, de mettre à risque l'investissement gouvernemental.

# ANNEXE 1

Paiement mensuel par unité							
	Part SHQ	0 a 10 ans	11 a 20 ans	21 a 30 ans	31 a 40 ans	41 a 50 ans	Total
<b>Hyp. 40 (35%)</b>	35%	334,97 \$	400,45 \$	400,45 \$	400,45 \$	- \$	<b>184 357,56 \$</b>
<b>Hyp. 45 (35%)</b>	35%	318,22 \$	388,60 \$	388,60 \$	388,60 \$	388,60 \$	<b>201 398,35 \$</b>
<b>Hyp. 50 (35%)</b>	35%	305,41 \$	380,15 \$	380,15 \$	380,15 \$	359,07 \$	<b>219 119,23 \$</b>
<b>Hyp. 40 (40%)</b>	40%	310,18 \$	370,81 \$	370,81 \$	370,81 \$	- \$	<b>170 714,51 \$</b>
<b>Hyp. 45 (40%)</b>	40%	294,68 \$	359,84 \$	359,84 \$	359,84 \$	259,84 \$	<b>186 494,22 \$</b>
<b>Hyp. 50 (40%)</b>	40%	282,80 \$	352,01 \$	352,01 \$	352,01 \$	352,01 \$	<b>202 903,69 \$</b>

Surplus dégagé par unité				
<b>Hyp. 40 (40%)</b>	8 027 \$	16 665 \$	49 326 \$	84 332 \$
<b>Hyp. 45 (40%)</b>	13 507 \$	23 223 \$	35 153 \$	70 159 \$
<b>Hyp. 50 (40%)</b>	17 550 \$	28 098 \$	40 859 \$	55 964 \$
<b>Hyp. 40 (35%)</b>	6 867 \$	14 480 \$	48 436 \$	84 848 \$
<b>Hyp. 45 (35%)</b>	12 431 \$	20 756 \$	31 395 \$	67 807 \$
<b>Hyp. 50 (35%)</b>	16 505 \$	25 336 \$	36 483 \$	50 086 \$

Potentiel d'unités supplémentaires (Enveloppe initiale de 3000 unités)	
<b>Hyp. 40</b>	750
<b>Hyp. 45</b>	750
<b>Hyp. 50</b>	750
<b>Hyp. 40 (35%)</b>	1286
<b>Hyp. 45 (35%)</b>	1286
<b>Hyp. 50 (35%)</b>	1286

Valeur à risque avec un loyer égal à 96,7% du loyer médian.

	Hyp. 40 (35%)	Hyp. 45 (35%)	Hyp. 50 (35%)	Hyp. 40(40%)	Hyp. 45(40%)	Hyp. 50(40%)
VaR 35 ans	3,77%	1,93%	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 40 ans	1,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 45 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 50 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Valeur à risque avec un loyer égal à 95% du loyer médian.

	Hyp. 40(35%)	Hyp. 45(35%)	Hyp. 50(35%)	Hyp. 40(40%)	Hyp. 45(40%)	Hyp. 50(40%)
VaR 35 ans	5,75%	4,16%	3,05%	1,35%	0,00%	0,00%
VaR 40 ans	3,78%	2,12%	0,95%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 45 ans	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VaR 50 ans	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%