

---

Mémoire pour le gouvernement du Québec  
Consultation pré-budgétaires 2024-2025  
Déposé au ministère des Finances

2 février 2024



**CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION**

# Table des matières

---

Préambule .....	1
Cinq recommandations .....	2
1. Financer le développement du logement communautaire et social .....	2
2. Soutenir les rénovations immobilières de nos coopératives d'habitation.....	2
3. Enrayer l'itinérance au Québec .....	2
4. Augmenter significativement le financement du soutien communautaire .....	2
5. Soutenir les fédérations par un financement récurrent .....	2
Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ? .....	3
La Confédération québécoise des coopératives d'habitation.....	5
Conclusion .....	6

## Préambule

---

Tous les jours, un article est publié dans les différents médias du Québec pour dénoncer les effets de la crise du logement au Québec. Cette situation préoccupe notre regroupement de coopératives d'habitation au même titre que tous les québécois et le gouvernement. Nos coopératives d'habitation sont une solution pour accueillir des ménages à revenus modestes et modiques. Les membres locataires de nos coopératives voudraient pouvoir aider à la mesure de leurs capacités.

La CQCH formule cinq recommandations dans le cadre de cette consultation pré-budgétaires 2024-2025. D'ailleurs, la CQCH s'engage à contribuer aux actions concrètes destinées à améliorer la qualité de vie des québécois. Elle le fait selon les principes de solidarité et d'inclusion qui l'habitent, mais aussi appuyée sur l'expertise qui a façonné sa crédibilité au cours des trois dernières décennies.

Afin de jouer son rôle de porte-parole nationale du mouvement coopératif en habitation, la CQCH propose au gouvernement du Québec cette série de recommandations qui énoncent sa vision actuelle de l'habitation coopérative au regard des différents changements apportés récemment par le gouvernement. Ces recommandations feront l'objet d'une rubrique détaillée en annexe. Cette annexe doit passer par le processus décisionnel de notre mouvement et sera transmise durant la semaine du 12 février 2024. Nous sommes disponibles pour en discuter, si vous avez besoin de plus de précisions.



## Cinq recommandations

---

### 1. Financer le développement du logement communautaire et social

La CQCH demande au gouvernement de poursuivre les investissements importants de 2 milliards pour construire au moins 5 000 logements communautaires par années.

L'importance de financer le logement communautaire réside dans le fait qu'il sera ainsi préservé de spéculation et restera abordable à long terme. Plus précisément, le logement coopératif amène une mixité nécessaire à la pérennité de nos projets et à l'amélioration des conditions de vie des membres.

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

Nombreuses coopératives d'habitation n'ont pas accès au programme développé pour les organismes sous convention avec Accès Logis Québec. Ces coopératives jouent un rôle pour offrir un logement abordable, mais ont aussi besoin de soutien pour procéder à des travaux de rénovation. La CQCH estime à 100 millions de dollars par année pour donner un grand coup et rénover tous les bâtiments afin de les préserver de la détérioration.

### 3. Enrayer l'itinérance au Québec

Les personnes en situation d'itinérance doivent être accompagnées vers un logement adapté et supervisé. Il faut faire tout le nécessaire pour enrayer cette situation. La CQCH joint sa voix à celles de ses partenaires en habitation pour demander un financement et de la concertation interministérielle pour loger tous les québécois et québécoises dans un logement sécuritaire.

### 4. Augmenter significativement le financement du soutien communautaire

Fournir un financement annuel de 50 millions de dollars pour les réseaux communautaires et publics, dont les coopératives d'habitation. De cette manière, il sera possible de répondre aux objectifs du Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire et maintenir à domicile les aînés le plus longtemps possible.

### 5. Soutenir les fédérations par un financement récurrent

La CQCH souhaite renouveler les ententes de financement annuel du Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC) afin de consacrer 2 millions par année aux fédérations de coopératives d'habitation. Le financement de nos fédérations des coopératives d'habitation permet une stabilité dans les revenus. Cette reconnaissance financière pour le travail d'accompagnement des coopératives d'habitation vient sécuriser l'expertise développée au fil des années au sein de nos équipes de travail.

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

---

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

En coopérative d'habitation, seuls les locataires peuvent en être membres. Nos membres détiennent un pouvoir de décision sur tous les aspects de leur immeuble, ce que l'on ne voit pas ailleurs, ni dans les HLM, ni dans les OBNL et encore moins dans le secteur privé. Le coût des loyers, les décisions concernant la santé des immeubles, celles qui déterminent les investissements à prévoir, ... Elles relèvent toutes de conseils d'administration élus démocratiquement, composés majoritairement de membres, ou des assemblées générales des membres. Cette vie démocratique met nos coopératives à l'abri de la spéculation et constitue une richesse collective qui facilite la cohésion sociale.

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

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

De plus, une étude<sup>1</sup> récente du Conseil québécois de la Coopération et de la mutualité (CQCM) démontre un taux de survie plus élevé des coopératives en temps de crise. Pour preuve, 64 % des

---

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

coopératives des différents secteurs d'activités survivent après cinq ans, comparativement à 35% des entreprises québécoises privées et 44 % des coopératives sont toujours en service, contre 20% des entreprises québécoises après dix ans d'exploitation.

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

La récente enquête socio-économique 2022<sup>2</sup> de la CQCH sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation démontre que les coopératives hébergent une clientèle diversifiée, notamment des familles monoparentales (19%), des personnes vivant seules (52%), des aînés de plus de 65 ans (35%) ou encore des personnes issues de l'immigration (15%). Les coopératives d'habitation ont la capacité de contribuer à loger tous ces ménages de manière sécuritaire en respectant leurs capacités financières. Pour preuve, la hausse moyenne du loyer des ménages en coopérative est de 2,6 % par an (2017-2022) et le loyer mensuel moyen pour un logement de deux chambres s'élève à 596 \$. Par ailleurs, l'étude révèle que 82 % des ménages résidant en coopérative d'habitation sont satisfaits de leur situation en coopérative.

Bref, pour toutes ces raisons et parce que les coopératives d'habitation se sont dotées de fédérations et d'une confédération qui les appuient, le gouvernement doit s'engager dans un vaste plan de développement de l'habitation coopérative pour solutionner la crise du logement et cela de manière pérenne. Ces constats montrent que les coopératives d'habitation peuvent faire leur part dans la crise actuelle du logement. Elles jouent un rôle important sur l'échiquier de l'habitation et contribuent à répondre à une diversité de besoins en logements en accueillant plusieurs types de ménages québécois.

---

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

## La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

---

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

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

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

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

Ainsi que

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

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

## Conclusion

---

Experte et chef de file en habitation coopérative au Québec, la CQCH mobilise l'ensemble des acteurs du mouvement autour de la pérennité du parc immobilier coopératif.

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

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

### **Confédération québécoise des coopératives d'habitation**

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

[www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)

