

**LES COOPÉRATIVES
D'HABITATION AU QUÉBEC
(Édition 2005)**

Réalisé par : André Mercier

Avec la collaboration de : Caroline Bouchard, Jocelyne Chagnon, Sylvie Desroches,
France Fillion et Sylvie Richard

Préparé par : La Direction des coopératives du MDEIE

Publié par : La Direction générale des communications et des services à
la clientèle du MDEIE

Pour obtenir de l'information additionnelle,
vous pouvez communiquer avec nous à l'adresse suivante :

Direction des coopératives
Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation
710, place D'Youville, 7^e étage
Québec (Québec) G1R 4Y4

Téléphone : 418 691-5978
Télécopieur : 418 646-6145
Courriel : dir.coop@mdeie.gouv.qc.ca
Internet : www.mdeie.gouv.qc.ca

Dans cette publication, la forme masculine désigne, lorsqu'il y a lieu, aussi bien le féminin que le masculin. L'usage du masculin a pour seul but d'alléger le texte.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Liste des tableaux et des graphiques	4
Remerciements	6
Avant-propos	7
Faits saillants	10
Section 1 Coopératives d'habitation locative en activité au 31 décembre 2003	
1.1 Nombre de coopératives et de logements	12
1.2 Répartition géographique	13
1.3 Année de constitution	16
1.4 Nombre de membres et proportion des opérations effectuées avec les membres	17
1.5 Affiliation à une fédération	18
1.6 Nombre de projets d'habitation réalisés par les coopératives	21
1.7 Programmes de financement	22
1.8 Aide au loyer	26
1.9 Valeur et âge du parc immobilier coopératif	28
1.10 Les employés des coopératives d'habitation	33
1.11 Les coopératives d'habitation locative et l'impôt	34
Section 2 Données financières	
2.1 Principales données financières et ratios utilisés	35
2.2 L'investissement des membres	36
2.3 Les réserves	38
2.4 Le taux de capitalisation	43
2.5 Le niveau d'endettement	46
2.6 Le chiffre d'affaires et les trop-perçus	48
2.7 Les revenus de subvention annuels	52
2.8 Les frais financiers	52
2.9 Le fonds de roulement	52
Section 3 Taux de survie	53
Conclusion	55
Annexe 1 Acronymes utilisés	58
Annexe 2 Tableau comparatif COOP-OSBL-HLM	59
Annexe 3 Programmes d'aide financière pour les coopératives d'habitation	62
Annexe 4 Source des données	63
Annexe 5 Évolution des constitutions, 1996-2005, coopératives non financières	64

LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES

	Page
Tableau 1	Nombre de coopératives et de logements, selon la taille, au 31 décembre 2005 13
Tableau 2	Coopératives en activité au 31 décembre 2005, par région 14
Graphique 1	Proportion des logements coopératifs en 2005 et des ménages locataires en 2001, dans chaque région du Québec 15
Graphique 2	Évolution du nombre de constitutions des coopératives en activité au 31 décembre 2005 16
Tableau 3	Niveau d'adhésion des membres dans les coopératives déclarantes en 2001 et constituées avant 1999 18
Tableau 4	Coopératives membres d'une fédération ou membres auxiliaires de la CQCH, selon la fédération et la région, au 31 décembre 2005 20
Tableau 5	Nombre de projets réalisés par les coopératives en activité, selon la région, au 31 décembre 2005 22
Tableau 6	Nombre de logements, selon la source d'aide gouvernementale, au 31 décembre 2005 23
Tableau 7	Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 31 décembre 2005 24
Tableau 8	Nombre de ménages touchant une aide au loyer selon la région, au 31 décembre 2005 27
Tableau 9	Valeur du parc de logements coopératifs au 31 décembre 2005 30
Tableau 10	Valeur foncière unitaire moyenne, selon la source d'aide gouvernementale, au 31 décembre 2001 31
Tableau 11	Valeur foncière unitaire moyenne, selon l'année de construction, au 31 décembre 2001 32
Tableau 12	Principales données financières consolidées en 2001 35
Tableau 13	Principaux ratios utilisés 36
Tableau 14	État des réserves et des liquidités en 2001 39
Tableau 15	Réserves et liquidités par logement, selon la région, en 2001 41
Tableau 16	Réserves et liquidités par logement selon le programme d'aide, en 2001 42
Tableau 17	Taux de capitalisation, selon la région, en 2001 44
Tableau 18	Taux de capitalisation, selon le programme d'aide, en 2001 45
Tableau 19	Taux de capitalisation, selon la taille des coopératives, en 2001 46

	Page
Tableau 20	Ratios d'endettement, selon la taille des coopératives, en 200147
Tableau 21	Ratios d'endettement, selon la région, en 200147
Tableau 22	Ratios d'endettement, selon le programme d'aide, en 200148
Tableau 23	Chiffre d'affaires et trop-perçus (déficits) en 200149
Tableau 24	Trop-perçus (déficits) par logement, selon la région, en 200150
Tableau 25	Trop-perçus (déficits) par logement, selon le programme d'aide, en 200151
Tableau 26	Coopératives constituées et inactives, selon l'année de constitution53

REMERCIEMENTS

L'auteur tient à remercier les personnes qui ont contribué à la réalisation de ce portrait des coopératives d'habitation au Québec, de la collecte des données à la rédaction finale de ce rapport.

Merci particulièrement à M. Allan Gaudreau, analyste-conseil en habitation et développement communautaire, qui a recueilli une bonne partie de l'information qui a permis de constituer la base de données utilisées pour cette étude. Ses réflexions et ses commentaires ont également été très appréciés et utiles pour vérifier et mieux comprendre certains résultats.

Des remerciements spéciaux sont également adressés à M. Éric Tremblay, de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), pour son apport de données comparatives sur l'ensemble des coopératives membres des fédérations ou membres auxiliaires de la CQCH.

Merci également aux personnes suivantes pour l'aide apportée à l'une ou l'autre des étapes de l'étude, qu'il s'agisse d'apport de données, d'interprétation des résultats, de relecture et de commentaires sur le contenu :

- M. Pierre Baril, Société d'habitation du Québec;
- M. Michel Bousquet, Fédération Coop-Habitat-Estrie;
- M. Stéphane Charbonneau, Ville de Montréal;
- M. Christian Desbiens, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation;
- M. Paul Masse, Société d'habitation du Québec;
- M. André Poulin, Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- M. Sébastien Ruel, Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

AVANT-PROPOS

Définition de la coopérative d'habitation

L'article 220 de la *Loi sur les coopératives* définit une coopérative d'habitation comme celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. Cette forme de coopérative appartient à la catégorie des coopératives de consommateurs puisqu'elle permet à un ménage de répondre à un besoin personnel, qu'il s'agisse de la location d'un logement ou de l'achat d'une maison ou d'une unité de logement en copropriété.

En vertu de l'article 226.14 de la *Loi sur les coopératives*, « lorsque les services offerts par une coopérative de solidarité à ses membres utilisateurs sont l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement les articles 221 à 221.2.3 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires à la coopérative »¹. Dans ces circonstances, la coopérative de solidarité en habitation répond à la définition de la coopérative d'habitation donnée à l'article 220 de la loi. L'article 226.1 de la loi définit la coopérative de solidarité comme celle qui regroupe au moins deux catégories de membres parmi les membres utilisateurs, les membres travailleurs et les membres de soutien. Dans le secteur de l'habitation locative, les membres utilisateurs de ces coopératives sont les locataires.

Afin de mieux comprendre les différences entre la coopérative et les autres formes de logement social et communautaire, un tableau comparatif, à l'annexe 2, présente les principales caractéristiques des coopératives, des organismes sans but lucratif (OSBL) et des habitations à loyer modique (HLM). La coopérative d'habitation locative se distingue notamment des deux autres entités par la participation de l'ensemble des membres à l'administration, à la gestion et à l'entretien, ce qui leur permet généralement de bénéficier d'un rabais sur le loyer au bail.

Bref rappel historique

Au Québec, les premières coopératives d'habitation visaient l'accession à la propriété individuelle pour leurs membres. Ces coopératives d'habitation, communément appelées coopératives de construction, exerçaient en quelque sorte des activités de lotissement. Elles supervisaient un développement domiciliaire, coordonnaient les corvées ou négociaient avec des entrepreneurs pour obtenir de meilleurs prix pour la construction de plusieurs maisons. Lorsque le développement domiciliaire était terminé, la coopérative était habituellement dissoute.

¹ Gouvernement du Québec. *Loi sur les coopératives* (L.R.Q., chap. C-67.2), Québec, Publications du Québec, 2005.

La première coopérative de construction aurait vu le jour en 1937². Jusque vers la fin des années 1960, de 176³ à 198⁴ coopératives de construction auraient été formées. « Les coopératives affiliées à la Fédération des coopératives d'habitation du Québec ont construit, de 1948 à 1968, plus de 9 500 habitations d'une valeur totale de 85 millions de dollars »⁵. Deux de ces coopératives sont toujours actives aujourd'hui. Elles ont conservé une parcelle de terrain, avec ou sans bâtiment, pour un usage communautaire.

« Durant les années 1960, comme l'accès à la propriété individuelle devenait de plus en plus difficile pour les personnes à revenu modeste, la formule coopérative de construction se révéla moins appréciée ».⁶ La *Fédération des coopératives d'habitation*, fondée en 1948, devint la *Fédération Coop-Habitat* en 1968 et procéda à la création de 30 coopératives⁷, qui devaient devenir propriétaires d'immeubles à logements multiples ou de maisons en rangée dans plusieurs villes du Québec. Les ambitions étaient grandes mais diverses difficultés entraînèrent la faillite de la Fédération en 1972. Néanmoins, 13 coopératives auraient fait construire 1 432 logements⁸. Aujourd'hui, six d'entre elles sont toujours en activité.

Par la suite, la formule de la coopérative d'habitation locative à possession continue s'imposa grâce, notamment, à de nouveaux programmes de financement du gouvernement fédéral. Les logements de ces coopératives doivent toujours demeurer la possession de la coopérative et les membres en sont individuellement locataires. Ce développement s'est orienté vers la création de nombreuses coopératives de petite taille, soit 20 logements et moins en majorité. À l'époque, elles étaient pour la plupart entièrement gérées et contrôlées par les membres. Il semble toutefois que le bénévolat se soit essoufflé au fil des ans car, aujourd'hui, plusieurs d'entre elles ont recours à des intervenants externes pour certains services administratifs, que ce soit une fédération, un groupe de ressources techniques ou un bureau de services de gestion.

Au cours des années 1970 et 1980, certaines initiatives furent lancées pour promouvoir la création de coopératives d'habitation à droit d'occupation, à capitalisation ou d'accès à la copropriété. Ces propositions n'ont pas connu de succès. D'une part, elles ont été mal accueillies par le mouvement naissant des coopératives d'habitation locative à possession continue. D'autre part, ces modèles présentaient des difficultés d'ordre pratique dans leur mise en oeuvre et, dans le cas de la copropriété divisée, les dispositions du Code civil du Bas-Canada prévoyaient déjà certaines règles de fonctionnement incompatibles avec celles d'une coopérative.⁹

² Gouvernement du Québec. *L'entreprise coopérative dans le développement économique, État de la situation*, Québec, Secrétariat permanent des conférences socioéconomiques du Québec, 1980, p.89.

³ Selon les données du Répertoire des coopératives du MDEIE.

⁴ Gouvernement du Québec. *op.cit.*, p.89.

⁵ Loc.cit.

⁶ Tellier, Gilles. « Les coopératives d'habitation au Québec », *Habitat et participation*, Revue n° 51, mai 1992, p. 3-4.

⁷ Selon les données du Répertoire des coopératives du MDEIE.

⁸ Tellier, Gilles. *op. cit.* p. 4.

⁹ Gouvernement du Québec. *Recueil de textes juridiques*, Québec, MIC, 1993, p. 56.

Coopératives visées par la présente étude

La présente étude porte sur les coopératives d'habitation locative en activité¹⁰ au 31 décembre 2005 au Québec. Aussi, afin d'alléger le texte, le mot « coopérative » utilisé seul désignera une « coopérative d'habitation locative ». Ces coopératives sont toutes des coopératives de consommateurs à l'exception d'une, qui est une coopérative de solidarité. Deux coopératives ont été exclues car, à cause de circonstances particulières, elles n'avaient pas de bâtiments au moment de la réalisation de ce portrait.

Cette étude exclut donc les coopératives d'habitation non locative, au nombre de sept. Deux d'entre elles sont les coopératives de construction mentionnées précédemment. Deux coopératives sont des coopératives d'habitation à droit superficiaire, c'est-à-dire que les membres possèdent leur maison mais la coopérative demeure propriétaire du terrain et des équipements communautaires. Une coopérative a agi comme promoteur d'un projet en copropriété. La situation d'une autre coopérative est plus floue, elle semble permettre l'accès progressif à la copropriété. Finalement, une coopérative administre une maison de chambres et pension qui présente des caractéristiques particulières.

Présentation du portrait

Ce portrait des coopératives d'habitation est constitué à l'aide de données administratives et financières tirées d'une base de données établie à partir du *Répertoire des coopératives* du MDEIE et provenant d'autres sources. Pour un survol rapide, vous retrouverez les faits saillants aux pages 10 et 11.

La section 1 présente les principales données administratives qui caractérisent les coopératives d'habitation locative en activité au 31 décembre 2005 : nombre de coopératives et de logements, taille, membres, programmes de financement, etc. La section 2 fournit les données financières de 1 044 coopératives déclarantes en 2001 et divers ratios. La section 3 fait état du taux de survie des coopératives d'habitation constituées de 1983 à 2001.

En conclusion, des questions ouvrent la porte à des pistes de réflexion, de discussion et de recherche sur des dimensions qui ont été, au cours de la réalisation de ce portrait, des sources d'interrogation pour l'auteur. Finalement, les annexes présentent la signification des acronymes utilisés, un tableau comparatif COOP-OSBL-HLM, les programmes d'aide financière pour les coopératives d'habitation, la source des données utilisées ainsi que l'évolution des constitutions de coopératives de 1996 à 2005.

Souhaitons que ce premier portrait des coopératives d'habitation locative contribuera à améliorer la connaissance de ce secteur, qui constitue près de 50 % de l'ensemble des coopératives non financières au Québec.

¹⁰ Une coopérative en activité est celle qui administre des logements en location même si elle est dissoute ou radiée sur le plan juridique.

FAITS SAILLANTS

- Au 31 décembre 2005, 1 171 coopératives d'habitation locative, comptant 25 593 logements, étaient en activité au Québec. Onze de ces coopératives agissaient uniquement comme gestionnaires de logements, dont le nombre s'élevait à 448.
- Les logements coopératifs représentent environ 19 % des logements sociaux et communautaires du Québec, les autres étant des habitations à loyer modique (50 %) et des logements administrés par des organismes sans but lucratif (31 %).
- Les coopératives d'habitation comptent en moyenne 21,9 logements, la moitié des coopératives comptant 17 logements ou moins. Les coopératives dont les projets ont été réalisés en 2004 et en 2005 ont une moyenne de 33,1 logements si on exclut une coopérative comptant 734 logements.
- La majorité des logements coopératifs (72,1 %) est située dans les régions plus urbanisées : Montréal (46,3 %), Capitale-Nationale (15,3 %) et Montérégie (10,5 %).
- 82,4 % des coopératives en activité le 31 décembre 2005 ont été constituées de 1978 à 1991, soit la période correspondant aux deux principaux programmes administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- La très grande majorité des logements coopératifs est occupée par des membres et un ménage sur quatre compte deux membres.
- Les deux tiers des coopératives d'habitation sont membres de l'une des sept fédérations régionales ou membres auxiliaires de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation. Cette proportion est plus élevée dans les régions du Centre-du-Québec (92,6 %), de la Capitale-Nationale (92,0 %) et de l'Estrie (86,4 %).
- Les principaux services offerts par les fédérations et la CQCH sont des regroupements d'achats auprès de différents fournisseurs, de la formation, de la tenue de livres et divers services d'aide à la gestion.
- Les 1 171 coopératives ont réalisé 1 529 projets d'habitation différents. Le tiers de ces projets (510), totalisant 4 694 logements (18,3 %), a été réalisé par 152 coopératives (13,0 %).
- Près de trois logements coopératifs sur quatre ont été réalisés avec l'aide des programmes du gouvernement fédéral, tandis que 17,9 % des logements ont bénéficié des programmes québécois. La distribution du nombre d'unités de logement d'une région à l'autre diffère selon le programme d'aide gouvernementale.
- Près de quatre ménages sur 10 bénéficient d'une aide au loyer. L'aide au loyer permet à ces ménages de payer un loyer calculé selon leurs revenus.
- La valeur du parc immobilier coopératif est estimée à 1,1 milliard de dollars au 31 décembre 2005, soit 43 575 dollars par unité. La valeur foncière moyenne d'un logement était de 35 493 dollars en 2001. Les valeurs les plus élevées se retrouvaient en Outaouais et en Abitibi-Témiscamingue.

- Le capital social des membres représente moins de 5 % de l'avoir des coopératives, l'essentiel de l'avoir étant constitué des réserves exigées en vertu des conventions d'exploitation.
- 85,0 % des coopératives disposent de réserves positives. Globalement, les réserves présentes sous forme de liquidités ou de placements sont de l'ordre de 60 millions de dollars.
- 91,3 % des 737 coopératives d'habitation locative constituées de 1983 à 2001 étaient toujours en activité le 31 décembre 2003. Le taux de survie de l'ensemble des coopératives d'habitation est de 99,02 % après trois ans, de 97,96 % après cinq ans et de 94,74 % après 10 ans.

SECTION 1

COOPÉRATIVES D'HABITATION LOCATIVE EN ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2005

1.1 Nombre de coopératives et de logements

Au 31 décembre 2005, 1 171 coopératives d'habitation locative étaient en activité au Québec. Ces coopératives comptaient 25 593 logements, soit environ 19 % des logements sociaux et communautaires¹¹, le reste étant réparti entre les habitations à loyer modique (HLM) et les organismes sans but lucratif (OSBL) avec quelque 50 % et 31 % respectivement. Par ailleurs, les logements coopératifs représentent un peu moins de 2 % des logements occupés par des ménages locataires au Québec¹².

Dans la présente étude, la taille d'une coopérative est déterminée par le nombre de logements qu'elle possède ou administre. La taille moyenne des coopératives en activité au 31 décembre 2005 est de 21,9 logements. À titre comparatif, les autres coopératives canadiennes comptent en moyenne 63,4 logements, celles de l'Ontario étant les plus grandes avec une moyenne de 79,6 logements¹³.

Certains groupes de coopératives se distinguent au plan de la taille. Ainsi, 11 coopératives qui agissent comme gestionnaires, sans posséder de logements, se démarquent de l'ensemble avec une taille moyenne de 40,7 logements. Cependant, cette dernière mesure dépend beaucoup de la taille d'une seule coopérative qui en compte 166 à elle seule. La taille moyenne des 10 autres coopératives gestionnaires est de 28,2 logements, soit 29 % de plus que la moyenne de l'ensemble. La taille moyenne des six coopératives du programme *Coop-Habitat* est de 77,2 logements.

La taille des coopératives dont les projets ont été réalisés en 2004 et en 2005 (52,6) est de plus du double de celle de l'ensemble des coopératives d'habitation. On doit cependant prendre en considération qu'une coopérative ayant réalisé deux projets d'achat en 2005 possède 734 logements. En retranchant cette coopérative, la taille des coopératives ayant réalisé leur projet en 2004 ou 2005 serait de 33,1, soit une taille d'un peu plus de 50 % supérieure à la moyenne de l'ensemble.

Ces données confirment une certaine tendance, observée au cours des dernières années, vers la réalisation de projets de plus grande taille. Cette évolution peut être due à la hausse importante des coûts de réalisation des projets, ce qui demanderait d'amortir les frais sur un plus grand nombre de logements pour parvenir à un coût unitaire acceptable. L'urgence de livrer le plus grand nombre de logements possible,

¹¹ Sur un total estimé d'environ 131 000 logements en 2005, selon une compilation réalisée par Allan Gaudreau et la Direction des coopératives.

¹² Institut de la statistique du Québec, *Site de l'Institut de la statistique*, [En ligne], www.stat.gouv.qc.ca/regions/lequebec/logements_quecouthab20.html, (page consultée le 15 juillet 2005). Sur un total de 1 241 725 ménages locataires.

¹³ Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), *Site de la FHCC*, [En ligne], http://www.chfc.ca/fra/chf/about_1_2.htm, (page consultée le 20 décembre 2005).

dans un contexte de taux d'inoccupation faible, pourrait également inciter les promoteurs à réaliser des projets de plus grande taille.

Le tableau 1 indique que la majorité des coopératives (59,3 %) compte 20 logements ou moins. Elles regroupent 32,7 % des logements. Les coopératives de 21 logements et plus (40,7 %) comptent 67,3 % des logements.

Par ailleurs, 586 coopératives ont 17 logements ou moins. Ces coopératives comptent 24,8 % des logements. Les 585 autres coopératives comptent 18 logements ou plus et en regroupent 75,2 % du total. Les tailles de coopérative le plus fréquemment observées sont de 12 (137 coopératives, 11,7 %) et de 24 logements (103 coopératives, 8,8 %). Cinq coopératives comptent trois logements, tandis que la plus grande en compte 734. Seulement neuf autres coopératives comptent plus de 100 logements, dont deux avec plus de 200. Ces dix plus grandes coopératives comptent 2 085 logements, soit 8,1 % du total.

Tableau 1

Nombre de coopératives et de logements, selon la taille, au 31 décembre 2005

	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
10 logements et moins	245	20,9	1 731	6,8	7,1
11 à 20 logements	449	38,4	6 637	25,9	14,8
21 à 30 logements	287	24,5	7 103	27,8	24,7
31 logements et plus	190	16,2	10 122	39,5	53,3
Total	1 171		25 593		21,9

1.2 Répartition géographique

Le tableau 2 présente la répartition des coopératives en activité et des logements qu'elles administrent dans 16 régions administratives du Québec. Comme nous ne dénombrons aucune coopérative d'habitation dans la région du Nord-du-Québec (région 10), cette dernière a été exclue de l'étude.

C'est sans surprise que nous constatons que la majorité des coopératives et des logements se retrouvent dans les régions plus urbanisées, soit celles de Montréal et de la Capitale-Nationale avec 61,6 % des logements. En y ajoutant la Montérégie, cette proportion atteint 72,1 %.

La taille moyenne varie considérablement d'une région à l'autre. D'une part, les coopératives des régions de l'Outaouais (29,5), de l'Estrie (28,5) et des Laurentides (27,1) ont une taille considérablement supérieure à la moyenne québécoise de 21,9 logements. D'autre part, les coopératives des régions de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (7,2), du Bas-Saint-Laurent (11,5), de la Mauricie (14,0) et de Lanaudière

(16,2) ont une taille moyenne nettement inférieure à la moyenne nationale. Toutefois, compte tenu de la faiblesse relative du nombre de coopératives et de logements dans ces régions, la répartition du nombre de logements entre les régions ne s'écarte pas de façon importante de celle du nombre de coopératives.

Les coopératives non déclarantes¹⁴, au nombre de 30, sont très largement situées dans les régions de Montréal et de la Montérégie, soit 80,0 % comparativement à 56,8 % pour l'ensemble des coopératives en activité. Les coopératives constituées en 1999 ou après sont beaucoup plus nombreuses dans la région de Montréal (71,4 %) alors que le nombre de logements qu'elles possèdent représente 83,1 % du total. Toutefois, en excluant une coopérative de 734 logements, la proportion des logements situés à Montréal serait de 77,6 %. Pour cette période, la Capitale-Nationale conserve une bonne part de logements mais celles des autres régions sont largement inférieures à celles observées pour l'ensemble des coopératives en activité le 31 décembre 2005.

Tableau 2

Coopératives en activité au 31 décembre 2005, par région

Région	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
01 Bas-Saint-Laurent	22	1,9	254	1,0	11,5
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	62	5,3	1 354	5,3	21,8
03 Capitale-Nationale	175	14,9	3 927	15,3	22,4
04 Mauricie	21	1,8	295	1,2	14,0
05 Estrie	44	3,8	1 256	4,9	28,5
06 Montréal	523	44,7	11 860	46,3	22,7
07 Outaouais	36	3,1	1 063	4,2	29,5
08 Abitibi-Témiscamingue	10	0,9	253	1,0	25,3
09 Côte-Nord	13	1,1	223	0,9	17,2
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	12	1,0	86	0,3	7,2
12 Chaudière-Appalaches	35	3,0	649	2,5	18,5
13 Laval	26	2,2	665	2,6	25,6
14 Lanaudière	22	1,9	357	1,4	16,2
15 Laurentides	8	0,7	217	0,8	27,1
16 Montérégie	135	11,5	2 676	10,5	19,8
17 Centre-du-Québec	27	2,3	458	1,8	17,0
Total	1 171		25 593		21,9

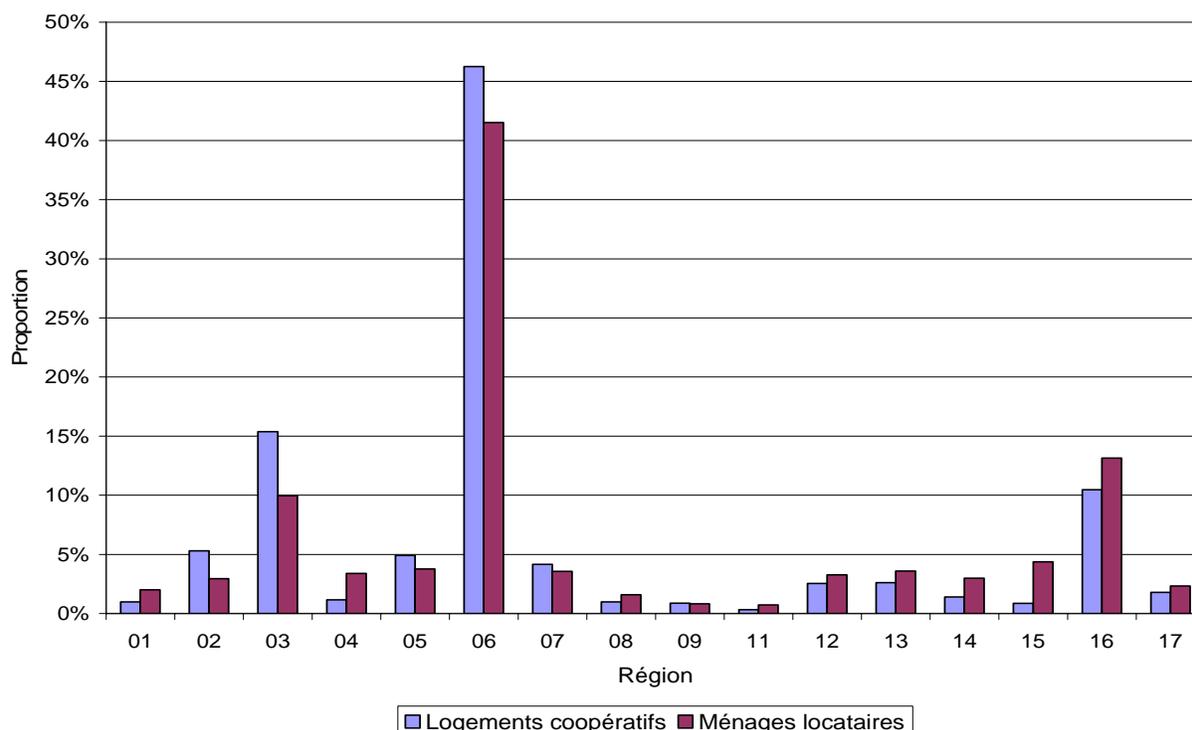
¹⁴ Les coopératives non déclarantes sont celles qui n'ont pas transmis leur rapport annuel au MDEIE pour l'exercice se terminant au cours de l'année civile 2001.

Actuellement, les coopératives ont accès à deux programmes d'aide, soit les programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable*. Ces deux programmes exigent, entre autres, une « contribution du milieu » représentant un minimum de 15 % du coût de réalisation d'un projet. Cette contribution du milieu est plus facile à trouver dans les grandes villes, comme Montréal et Québec. De fait, la Ville de Montréal est non seulement mandataire de la SHQ pour la gestion des programmes, mais assure une contribution financière dépassant les exigences de base des programmes et ce, depuis le début du programme *Achat-rénovation* (précurseur du programme *AccèsLogis*), en 1994. La Ville de Québec assume également l'essentiel de la contribution du milieu par l'entremise du *Fonds de développement du logement social*.

Le graphique 1 permet de comparer la proportion des logements coopératifs avec celle des ménages locataires¹⁵ dans chaque région. Les régions de la Capitale-Nationale (03), du Saguenay–Lac-Saint-Jean (02) et de l'Estrie (05) comptent une proportion de logements coopératifs qui dépasse celle des ménages locataires d'au moins 25 %. À l'opposé, dans les régions des Laurentides (15), de la Mauricie (04) et de Lanaudière (14), la proportion de logements coopératifs représente 50 % ou moins de celle des ménages locataires.

Graphique 1

Proportion des logements coopératifs en 2005 et des ménages locataires¹⁶ en 2001, dans chaque région du Québec



¹⁵ Le nombre de ménages locataires représente le nombre de logements occupés. Compte tenu du faible taux d'occupation des logements au Québec, le nombre de ménages locataires est proche du nombre de logements.

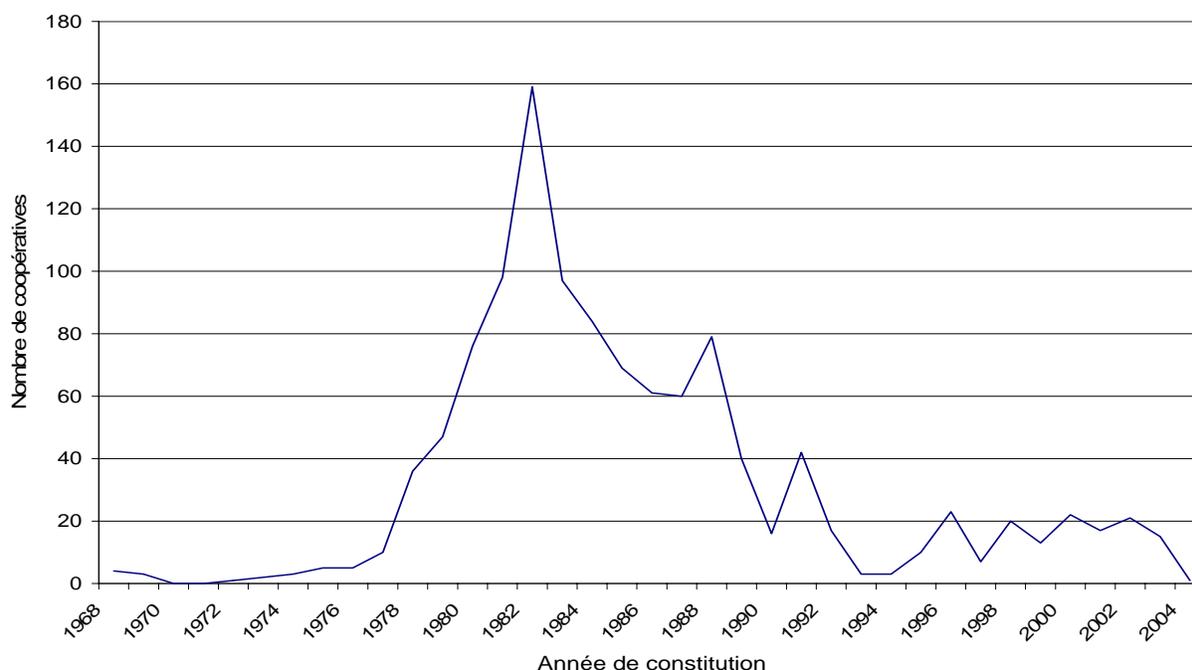
¹⁶ Institut de la statistique du Québec, *op. cit.*

1.3 Année de constitution

Le graphique 2 présente l'évolution des constitutions des coopératives en activité au 31 décembre 2005¹⁷. Il illustre le lien étroit entre la création de coopératives d'habitation et l'offre de programmes de financement gouvernementaux. Ainsi, en présumant qu'il s'écoule au moins 12 mois entre la constitution de la coopérative et la réalisation de son projet, la grande majorité des 597 coopératives constituées de 1978 à 1984 (51,0 % du total) aurait reçu l'appui du programme instauré en 1979 et administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu de l'Article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*. Il en serait de même pour un très grand nombre des 368 coopératives constituées de 1985 à 1991 (31,4 % du total), période au cours de laquelle la SCHL administrait le *Programme fédéral des coopératives d'habitation*.

Graphique 2

Évolution du nombre de constitutions des coopératives en activité au 31 décembre 2005



Des programmes de financement du gouvernement québécois ou faisant l'objet d'ententes fédérales-provinciales ont également été offerts au cours des années 1985 à 1991. En fait, 82,4 % des coopératives en activité au 31 décembre 2005 ont été constituées au cours de la période 1978-1991. Seulement 156 coopératives en activité au 31 décembre 2005, soit 13,3 % du total, ont été constituées après le retrait du gouvernement fédéral en 1992. Ces coopératives ont bénéficié de certains programmes municipaux à Montréal ou de programmes du gouvernement québécois. Rappelons que seules les provinces de la Colombie-Britannique et du Québec ont mis en place des programmes de financement de logement social et communautaire après le retrait du gouvernement fédéral. La section 1.7 traite plus amplement des programmes de financement.

¹⁷ L'annexe 4 fournit le nombre total de constitutions de coopératives par an, de 1995 à 2004, qu'elles soient en activité ou non.

1.4 Nombre de membres et proportion des opérations effectuées avec les membres

En vertu de l'article 221 de la *Loi sur les coopératives*, « la coopérative d'habitation qui loue des logements à ses membres peut, si le règlement le permet, avoir deux membres par unité de logement ». Cette disposition avait été introduite dans la loi en 1982 afin de permettre que, de façon générale, deux conjoints puissent participer aux affaires de la coopérative avec un statut de membre. La combinaison de deux mesures permet d'évaluer si les coopératives et leurs membres profitent de cette disposition de la loi et de savoir si les coopératives comptent des locataires non membres.

D'abord, le ratio « nombre de membres/nombre de logements » a été établi pour comparer le nombre de membres avec le nombre de logements qui appartiennent à 1 044 coopératives déclarantes constituées avant 1999. La seconde mesure est la proportion des opérations effectuées avec les membres qui est déclarée au rapport annuel de la coopérative. En vertu du *Règlement d'application de la Loi sur les coopératives*, cette mesure est établie en divisant le nombre de logements utilisés par les membres par le nombre de total de logements de la coopérative et est exprimée en pourcentage.

Le tableau 3 révèle que, dans l'ensemble, le nombre de membres est légèrement supérieur au nombre de logements avec un ratio de 1,05. Parallèlement, la proportion des opérations effectuées avec les membres est très élevée avec un taux de 95,6 %.

En présumant que 46 logements (4,4 %, soit 100 % moins 95,6 %) ne sont pas occupés par des membres et que 12 872 autres (60 %)¹⁸ sont occupés par des personnes seules ou des familles monoparentales, le ratio du nombre de locataires sur le nombre de logements passe à 1,26, soit cinq membres pour quatre logements. Il s'avère donc que la grande majorité des ménages occupant un logement coopératif comprend un seul membre et qu'un très faible nombre de logements sont occupés par des non-membres. Les différents contacts avec les coopératives confirment aussi que même si certaines coopératives ont adopté un règlement permettant d'avoir deux membres par unité de logement, une minorité de ménages s'en prévalent, soit un sur quatre.

Une seule région (Laval) présente un ratio membres/logements et une proportion des opérations effectuées avec les membres significativement plus faibles que l'ensemble. Onze coopératives sur 26 expliquent en grande partie la situation qui prévaut dans cette région. Selon des renseignements obtenus de différentes sources, certaines coopératives limitent le nombre de membres de la coopérative – par exemple 24 sur 40 logements – de manière à pouvoir accorder un rabais plus élevé aux membres. Un ménage peut devoir attendre plusieurs années avant de pouvoir adhérer à la coopérative. Ces coopératives ne respectent donc pas l'esprit de l'article 221.2 de la *Loi sur les coopératives*, qui permet à une coopérative de soumettre toute personne à une période d'essai d'au plus six mois lorsqu'elle demande à devenir membre de la coopérative.

¹⁸ CQCH, *Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2002*. Québec, CQCH, mai 2003, p. 13.

Tableau 3

Niveau d'adhésion des membres dans les coopératives déclarantes en 2001 et constituées avant 1999

Proportion des opérations effectuées avec les membres		Membres		Logements		Ratio membres / logements
Région	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
01 Bas-Saint-Laurent	96,8	295	1,3	254	1,2	1,16
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	97,8	1 318	5,8	1 265	5,9	1,04
03 Capitale-Nationale	94,2	3 525	15,6	3 503	16,3	1,01
04 Mauricie	92,9	347	1,5	295	1,4	1,18
05 Estrie	94,4	1 147	5,1	1 174	5,4	0,98
06 Montréal	96,4	9 325	41,2	8 592	39,9	1,09
07 Outaouais	99,5	1 071	4,7	1 057	4,9	1,01
08 Abitibi-Témiscamingue	98,7	258	1,1	247	1,1	1,04
09 Côte-Nord	98,5	229	1,0	223	1,0	1,03
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	97,3	103	0,5	86	0,4	1,20
12 Chaudière-Appalaches	94,2	710	3,1	650	3,0	1,09
13 Laval	74,5	488	2,2	649	3,0	0,75
14 Lanaudière	99,0	479	2,1	357	1,7	1,34
15 Laurentides	91,5	183	0,8	217	1,0	0,84
16 Montérégie	96,6	2 638	11,7	2 516	11,7	1,05
17 Centre-du-Québec	96,9	499	2,2	458	2,1	1,09
Total	95,6	22 615		21 543		1,05

1.5 Affiliation à une fédération

Sept fédérations regroupent les coopératives d'habitation à l'échelle régionale. Trois d'entre elles couvrent deux régions administratives. Ainsi, 10 régions sont desservies par l'une ou l'autre des fédérations. La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) regroupe les sept fédérations et dessert les coopératives des six autres régions (excluant le Nord-du-Québec). Les coopératives de ces régions peuvent devenir membres auxiliaires de la CQCH.

Les principaux services offerts par les fédérations et la CQCH sont des regroupements d'achats auprès de différents fournisseurs, de la formation, de la tenue de livres et divers services d'aide à la gestion. Règle générale, selon des calculs effectués à la CQCH, l'ensemble des avantages économiques dont bénéficient les membres d'une fédération compensent le coût d'adhésion.

Le taux global d'adhésion à une fédération régionale et à la CQCH s'établit à 66,7 % de l'ensemble des coopératives en activité au 31 décembre 2005. Le taux est de 68,5 % en excluant les six régions non desservies par une fédération.

Le taux d'adhésion des coopératives aux fédérations dans le secteur de l'habitation est donc comparable à celui de l'ensemble des secteurs qui s'établissait à 65,3 % en 2001. Cependant, il est un peu plus faible que celui d'autres secteurs regroupant des coopératives de consommateurs, soit 87 % dans l'alimentation, 80 % dans le secteur funéraire et 76 % en milieu scolaire¹⁹. Par ailleurs, il faut prendre en considération que, dans le secteur de l'habitation, les coopératives bénéficiant des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable* ont l'obligation, pour une période de cinq ans, d'adhérer à une fédération.

Quelques facteurs peuvent expliquer qu'un certain nombre de coopératives d'habitation ne ressentent pas le besoin d'adhérer à une fédération ou aient des réticences à le faire. D'abord, comme les coopératives d'habitation ont en très grande majorité bénéficié d'une aide gouvernementale, elles font l'objet d'un suivi de la part de la SCHL et/ou de la SHQ, bénéficiant ainsi gratuitement de conseils et de recommandations en matière de gestion, d'entretien des bâtiments et parfois même de fonctionnement associatif. D'autre part, certaines coopératives peuvent utiliser les tarifs négociés par la CQCH et les fédérations pour obtenir des réductions auprès de leurs fournisseurs, ce qui diminue les avantages financiers de l'adhésion à une fédération.

Finalement, une raison qui est en fait un mythe, certaines coopératives craignent de perdre leur autonomie en adhérant à une fédération. En effet, certains croient, à tort, que les fédérations peuvent s'immiscer dans les affaires de leurs coopératives membres. Dans les faits, les dispositions législatives et réglementaires ne donnent pas ces pouvoirs aux fédérations. De façon générale, les fédérations peuvent donner leur opinion aux membres sur certains sujets en prenant la parole lors d'une assemblée générale d'une coopérative, à laquelle elle a le droit d'être convoquée et d'assister. Les autres pouvoirs que possèdent les fédérations relèvent des règlements de chaque fédération et sont adoptés par les coopératives membres.

Le tableau 4 indique que trois régions desservies par une fédération régionale affichent un taux d'adhésion nettement supérieur à la moyenne nationale. Il s'agit des régions du Centre-du-Québec (92,6 %), de la Capitale-Nationale (92,0 %) et de l'Estrie (86,4 %). À l'opposé, la région de Laval présente le taux d'adhésion le plus bas, soit 23,1 %. Notons cependant que cette région n'est desservie que depuis quelques années seulement par la FÉCHIMM.

Par ailleurs, dans les régions non desservies par une fédération régionale, quatre coopératives sur 10 sont membres auxiliaires de la CQCH ou adhèrent à une fédération d'une région limitrophe.

¹⁹ Gouvernement du Québec. *Les regroupements coopératifs sectoriels au Québec*, Québec, MDEIE, 2005, p. 26-32.

Tableau 4

Coopératives en activité membres d'une fédération ou membres auxiliaires de la CQCH, selon la fédération et la région, au 31 décembre 2005

Fédération* et région	Coopératives		Taux d'adhésion
	Membres	Toutes	%
FECHAS			
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	32	62	51,6
FECHAQC			
03 Capitale-Nationale	161	175	92,0
12 Chaudière-Appalaches	18	35	51,4
Total	179	210	85,2
FECHMACQ			
04 Mauricie	10	21	47,6
17 Centre-du-Québec	25	27	92,6
Total	35	48	72,9
FCHE			
05 Estrie	38	44	86,4
FECHIMM			
06 Montréal	370	523	71,9
13 Laval	6	26	23,1
Total	376	549	68,5
FECHO			
07 Outaouais	22	36	61,1
FECHAM			
16 Montérégie	77	135	57,0
CQCH			
Six régions	38	87	43,7
Total	797	1 171	68,1

* La signification des acronymes apparaît à l'annexe 1.

L'Outaouais présente une situation particulière. Un autre regroupement de coopératives d'habitation, qui n'a pas le statut de fédération, comprend un certain nombre de coopératives, ce qui explique que le taux d'adhésion à la fédération est inférieur à la moyenne.

Par ailleurs, si l'on considère l'ensemble du territoire de chaque fédération, le taux d'adhésion est nettement supérieur à la Fédération Coop-Habitat Estrie (86,4 %) et à la Fédération de Québec, Chaudière-Appalaches (85,2 %). À l'opposé, la Fédération du Saguenay-Lac-Saint-Jean (51,6 %) présente le plus faible taux d'adhésion.

1.6 Nombre de projets d'habitation réalisés par les coopératives

Les 1 171 coopératives actives en 2005 ont réalisé un total de 1 529 projets. Pour les fins de cette étude, un projet correspond à une convention d'aide financière conclue avec les organismes gouvernementaux pour un nombre déterminé de logements. Cette distinction ne peut se faire aussi facilement pour les projets qui n'ont pas bénéficié de programmes gouvernementaux. Comme ces derniers sont plutôt rares et de faible taille, la coopérative est réputée avoir réalisé un seul projet sans l'aide de programme gouvernemental lorsque l'information n'est pas disponible.

Des 1 171 coopératives en activité, seulement 152 (13,0 %) ont réalisé plus d'un projet (coopératives multiprojets). Elles en ont réalisé 510, soit 33,4 % des 1 529 projets. Toutefois, les 4 694 logements qu'elles comptent ne représentent qu'une proportion de 18,3 % du total de 25 593 logements. La taille moyenne de ces coopératives est de 30,9 logements, considérablement augmentée par une coopérative de 734 logements. Autrement, la taille moyenne serait de 26,2 logements, les projets des coopératives étant souvent de très petite taille.

Quatre régions se distinguent au chapitre des coopératives multiprojets. D'abord, les régions de l'Estrie et de l'Outaouais sont les régions où le nombre de logements administrés par ces coopératives représentent une forte proportion du total des logements. En Estrie, les 12 coopératives multiprojets (27,3 %) possèdent 689 logements (54,9 %) et ont une taille moyenne de 57,4 logements. La taille moyenne tombe à 42,9 si on exclut une grande coopérative de 217 logements. En Outaouais, cinq coopératives (13,9 %) multiprojets gèrent 336 logements (31,6 %) et ont une taille moyenne de 67,2 logements. La taille moyenne passe à 47,3 si on exclut une grande coopérative de 147 logements.

Par ailleurs, en Montérégie, 28 coopératives (20,7 %) ont réalisé 125 projets (53,9 %) mais ne détiennent que 583 logements (21,8 %). Leur taille moyenne (20,8) n'est guère supérieure à celle des autres coopératives de la région (19,8). Les projets réalisés par ces 28 coopératives sont de très petite taille; plusieurs ne comptent même que deux logements. L'hypothèse qui peut être avancée pour expliquer cette situation est que des projets d'achat-rénovation ont été scindés en plusieurs conventions selon l'échéance des travaux. Finalement, dans la région de la Capitale-Nationale, 33 coopératives (18,9 %) ont réalisé 107 projets (43,0 %), pour 787 logements (20,0 %).

Tableau 5

Nombre de projets réalisés par les coopératives en activité,
selon la région, au 31 décembre 2005

Coopératives ayant réalisé : Région	Un projet		Plusieurs projets			Total		
	Coop	Log	Coop	Proj	Log	Coop	Proj	Log
01 Bas-Saint-Laurent	20	207	2	5	47	22	25	254
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	56	1 187	6	13	167	62	69	1 354
03 Capitale-Nationale	142	3 140	33	107	787	175	249	3 927
04 Mauricie	19	269	2	5	26	21	24	295
05 Estrie	32	567	12	59	689	44	91	1 256
06 Montréal	476	10 266	47	120	1 594	523	596	11 860
07 Outaouais	31	727	5	37	336	36	68	1 063
08 Abitibi-Témiscamingue	9	241	1	2	12	10	11	253
09 Côte-Nord	12	199	1	2	24	13	14	223
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	11	74	1	2	12	12	13	86
12 Chaudière-Appalaches	30	516	5	13	133	35	43	649
13 Laval	24	595	2	4	70	26	28	665
14 Lanaudière	20	323	2	4	34	22	24	357
15 Laurentides	5	89	3	8	128	8	13	217
16 Montérégie	107	2 093	28	125	583	135	232	2 676
17 Centre-du-Québec	25	406	2	4	52	27	29	458
Total	1 019	20 899	152	510	4 694	1 171	1 529	25 593
Taille moyenne	20,5		30,9			21,9		

1.7 Programmes de financement

Presque toutes les coopératives d'habitation ont bénéficié d'un ou plusieurs programmes d'aide financière gouvernementale. La distribution présentée dans cette section est celle du nombre de logements par programme. Celle-ci est plus pertinente parce que plusieurs coopératives multiprojets ont bénéficié de plus d'un programme.

Le tableau 6 indique que 99,8 % des logements coopératifs ont été réalisés avec l'aide de l'un des 16 programmes²⁰ d'aide financière gouvernementale ou mesures facilitant la mise en place de coopératives d'habitation. La majorité des logements, soit 72,6 % des logements, ont été financés dans le cadre de programmes fédéraux en vigueur de 1973 à 1991. Les programmes du gouvernement québécois ont financé la réalisation de 17,9 % des unités. Les programmes faisant l'objet d'ententes fédérales-provinciales ont permis la réalisation de 6,8 % des logements. Les programmes administrés par la Ville

²⁰ Les programmes d'aide à la mise en place des coopératives d'habitation sont présentés à l'annexe 2.

de Montréal ont généré 2,4 % des unités. Finalement, cinq coopératives possèdent 59 logements pour lesquels elles n'ont reçu aucune aide gouvernementale.

Il faut toutefois prendre en considération le fait que certains projets réalisés par l'entremise de programmes fédéraux ont reçu également une aide financière du gouvernement québécois, notamment grâce au programme de *Supplément au loyer*. Toutefois, cette aide n'est pas destinée à la coopérative, mais à ses membres à revenu faible ou modeste afin de leur permettre d'avoir accès à un logement dans la coopérative. Également, les villes de Montréal et de Québec ont souvent apporté une aide complémentaire aux programmes fédéraux et provinciaux. À l'inverse, certains projets réalisés avec l'aide des programmes québécois ou de la Ville de Montréal ont bénéficié de programmes fédéraux tels que le *Programme d'aide à la remise en état de logements* (PAREL).

Tableau 6

Nombre de logements, selon la source d'aide gouvernementale, au 31 décembre 2005

Niveau gouvernemental	Logements	
	N ^{bre}	%
Gouvernement fédéral	18 590	72,6
Gouvernement québécois	4 571	17,9
Ententes fédérales-provinciales	1 750	6,8
Ville de Montréal	623	2,4
Aucun programme	59	0,2
Total	25 593	

Le tableau 7 présente en détail le nombre de logements réalisés en vertu de chaque programme d'aide financière gouvernementale ou mesure facilitant la mise en place de coopératives d'habitation. Près de la moitié (46,4 %) des logements coopératifs ont été réalisés en vertu du programme de l'*Article 95* de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), en vigueur de 1979 à 1985.

Par ailleurs, 4 720 autres logements (18,4 %) ont bénéficié du *Programme fédéral des coopératives d'habitation*, en vigueur de 1985 à 1991. C'est donc dire que 64,8 % des logements coopératifs ont reçu l'aide de l'un des deux plus importants programmes fédéraux, en vigueur de 1979 à 1991.

Le programme *AccèsLogis*, en vigueur depuis 1997, est le programme québécois qui a permis la réalisation du plus grand nombre de logements, soit 2 677 (10,5 %) du total. Il s'agit du principal programme financé par un gouvernement provincial depuis le retrait du gouvernement fédéral en 1992. Les autres mesures ou programmes québécois ont permis la réalisation de 1 894 logements (7,4 %) à diverses périodes.

Tableau 7

Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 31 décembre 2005

Programme/mesure* > Région	Québec						Entente F-P		Fédéral			Ville de Montréal		Aucun	Total
	C-H	SDC	LOG	PIQ	A-R	ALQ	SBLP	LAQ	A61-27	A95	PFHC	PARCQ-PHASOM-PRIL	PALL		
01 Bas-Saint-Laurent	0	0	27	0	0	0	18	0	0	180	29	0	0	0	254
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	115	0	11	56	36	91	45	0	293	364	326	0	0	17	1 354
03 Capitale-Nationale	210	0	82	202	49	383	101	122	490	1 516	768	0	0	4	3 927
04 Mauricie	0	0	0	0	0	0	28	0	12	115	140	0	0	0	295
05 Estrie	0	0	0	41	28	152	0	0	194	484	341	0	0	16	1 256
06 Montréal	0	20	68	91	410	1 885	944	164	389	5 333	1 911	191	448	22	11 860
07 Outaouais	0	0	0	22	0	0	8	0	121	745	167	0	0	0	1 063
08 Abitibi-Témiscamingue	0	0	13	0	0	0	0	0	0	200	40	0	0	0	253
09 Côte-Nord	0	0	16	11	0	0	10	0	0	151	35	0	0	0	223
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	0	0	29	0	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0	86
12 Chaudière-Appalaches	0	0	0	8	0	63	46	0	60	390	82	0	0	0	649
13 Laval	0	0	0	0	32	16	0	0	0	480	137	0	0	0	665
14 Lanaudière	0	0	0	6	0	0	70	0	51	140	90	0	0	0	357
15 Laurentides	0	0	0	0	0	0	17	0	90	86	24	0	0	0	217
16 Montérégie	138	0	27	3	52	69	128	0	295	1 447	517	0	0	0	2 676
17 Centre-du-Québec	0	0	14	77	0	18	49	0	0	244	56	0	0	0	458
Total	463	20	287	517	607	2 677	1 464	11	1 995	11 875	4 720	191	448	59	25 593
Total par niveau	4 571						1 750		18 590			623		59	25 593

* L'annexe 1 présente la signification des acronymes des programmes.

Le principal programme faisant l'objet d'une entente fédérale-provinciale est le *Programme sans but lucratif privé* (PSBL-P), qui a eu cours de 1986 à 1993. Il s'agit, en quelque sorte, d'une administration privée d'habitation à loyer modique. Tous les locataires paient un loyer calculé en fonction de leur revenu, comme dans un HLM. On compte 1 464 des logements réalisés en vertu de cette entente, en activité le 31 décembre 2005, ce qui représente 5,7 % de l'ensemble des logements. Plus récemment, le programme *Logement abordable Québec* a vu le jour, à la suite d'une entente fédérale-provinciale. Ce programme s'adresse à des ménages à revenu modeste et aucun locataire ne reçoit d'aide au loyer. Neuf coopératives (286 logements) ayant bénéficié de ce programme étaient en activité le 31 décembre 2005.

Les logements coopératifs résultant de programmes ou mesures de la Ville de Montréal sont au nombre de 623 (2,4 %). La majorité de ces logements (448) demeurent toutefois la propriété de la Société d'habitation et de développement de Montréal, puisqu'ils font l'objet de conventions de gérance avec 11 coopératives. Ces coopératives avaient été constituées dans le cadre du *Programme d'acquisition de logements locatifs* (PALL) et devaient acquérir les logements de la SHDM, ce qui ne s'est pas réalisé.

Compte tenu que le Programme de l'*Article 95* de la LNH et le *Programme fédéral des coopératives d'habitation* ont permis la réalisation de tout près des deux tiers des logements coopératifs, la distribution du nombre de logements de ces deux programmes façonne en quelque sorte la distribution des logements dans l'ensemble du Québec. La proportion du nombre de logements réalisés avec l'appui de chacun de ces deux programmes est comparable à celle de l'ensemble dans les trois principales régions, soit Montréal (46,3 %), Capitale-Nationale (15,3 %) et Montérégie (10,5 %). Il y a bien quelques écarts dans certaines autres régions, mais rien d'important.

La distribution du nombre de logements réalisés avec l'aide d'autres programmes et mesures est toutefois inégale d'une région à l'autre :

- Le Programme de l'*Article 61* de la LNH compte plus de logements dans les régions de la Capitale-Nationale (26,9 %), de l'Estrie (11,2 %), de l'Outaouais (8,4 %) et des Laurentides (6,3 %). À l'opposé, il en compte moins dans la région de Montréal (27,0 %).
- Le *Programme sans but lucratif, privé* (PSBL-P) est plus présent dans la région de Montréal (64,5 %), ce qui diminue la proportion des autres régions. Il est étonnant de constater que les régions de l'Estrie et de Laval ne comptent aucun logement dans ce programme tandis que la région de l'Outaouais n'en compte que huit.
- La programme *AccèsLogis* est presque exclusivement urbain, puisque 70,4 % des unités sont situées à Montréal et 14,3 % dans la Capitale-Nationale, pour un total de 84,7 %. Comme il a été mentionné auparavant, la question de la contribution du milieu exigée dans ce programme explique probablement en bonne partie cette situation. La seule autre région qui fait bonne figure est celle de l'Estrie, avec 5,7 %. Deux raisons peuvent expliquer cette bonne performance de l'Estrie. D'une part, certains projets ont été réalisés par des coopératives de plus grande taille, qui sont en mesure de fournir elles-mêmes la contribution du milieu. D'autre part, certains projets, en milieu rural, ont su rallier la population et les partenaires

socioéconomiques. Les 286 logements réalisés avec l'aide du programme *Logement abordable* l'ont été en totalité à Montréal et à Québec.

- La situation est sensiblement la même pour le programme *Achat-rénovation* pour lequel 67,5 % des logements se retrouvent à Montréal et 8,1 % dans la Capitale-Nationale. Toutefois, c'est la Montérégie cette fois qui complète avec 8,6 % des unités, pour un total de 84,2 %.
- Dans le cadre du *Programme intégré québécois* (PIQ), 39,1 % des logements se retrouvent dans la Capitale-Nationale, 14,9 % dans le Centre-du-Québec et 10,8 % au Saguenay–Lac-Saint-Jean, pour un total de 64,9 %. Montréal ne compte que 17,6 % des unités. La taille moyenne des coopératives ayant réalisé un seul projet, grâce à ce programme, est de 10,9 logements.
- Le programme *Loginove-Logipop* a été plus populaire, toutes proportions gardées, dans les régions de la Capitale-Nationale (28,6 %) et quatre régions ressources, soit la Gaspésie (10,1 %), le Bas-Saint-Laurent (9,4 %), la Côte-Nord (5,6 %) et l'Abitibi-Témiscamingue (4,5 %). À l'opposé, 23,7 % des logements sont situés à Montréal. La taille moyenne des coopératives ayant réalisé un seul projet, avec l'aide de ce programme, est de 13,0 logements.
- Six coopératives de l'ère *Coop-Habitat*, comptant 463 logements, étaient toujours en activité au 31 décembre 2005. La taille moyenne de ces six coopératives est de 77,2 logements. Ces logements se répartissent dans les régions de la Capitale-Nationale (45,4 %), de la Montérégie (29,8 %) et du Saguenay–Lac-Saint-Jean (24,8 %).

1.8 Aide au loyer

Les ménages des coopératives d'habitation admissibles peuvent compter sur trois principales formes d'aide au loyer, qui visent à fixer leur loyer en proportion de leurs revenus. Les ménages habitant un logement d'un projet PSBL-P bénéficient tous d'une aide équivalente à celle qu'ils auraient dans un HLM. Ils paient un loyer correspondant à environ 25 % de leurs revenus.

Un certain nombre de ménages occupant un logement réalisé grâce au Programme de l'*Article 95* de la LNH, soit un minimum de 15 % des ménages, peuvent bénéficier de l'*Aide assujettie au contrôle du revenu* (AACR), dont les conditions sont régies par la convention d'exploitation conclue avec la SCHL. La proportion des ménages qui en bénéficient et leur taux d'effort (la proportion de leurs revenus consacrée au loyer) peuvent varier dans le temps et d'une coopérative à une autre.

Le gouvernement du Québec administre aussi le *Programme de supplément au loyer* (PSL), qui vise à fixer le loyer des ménages à environ 25 % de leurs revenus. Les ménages bénéficiant de ce programme occupent un logement dans des coopératives qui ont bénéficié de différents programmes d'aide à la réalisation des projets. Les principaux sont ceux réalisés sous le *Programme fédéral des coopératives d'habitation* et *AccèsLogis*.

Le nombre de ménages bénéficiant d'une aide au loyer, présenté dans cette étude, constitue un minimum. Deux raisons peuvent notamment expliquer cette situation. D'abord, certains ménages pourraient profiter d'une allocation-logement, qui est une mesure administrée par la Société d'habitation du Québec. Cette mesure s'adresse à tous les locataires québécois à faible revenu, peu importe qu'ils habitent un logement privé ou communautaire. Les données sur ces ménages ne sont pas disponibles. Ensuite, certains ménages peuvent bénéficier d'une subvention de *Supplément au loyer*, administrée par un tiers plutôt que par leur coopérative. Par exemple, ce peut être le cas de personnes handicapées pour lesquelles un organisme administre un budget alloué par la SHQ.

Tableau 8

Nombre de ménages touchant une aide au loyer selon la région, au 31 décembre 2005

Région	Aide au loyer				N ^{bre} de ménages / N ^{bre} total de log.
	HLM	PSL	AACR	Total	
01 Bas-Saint-Laurent	18	44	59	121	47,8 %
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	45	196	120	361	26,7 %
03 Capitale-Nationale	101	690	500	1 261	32,1 %
04 Mauricie	28	41	38	107	36,3 %
05 Estrie	0	239	160	399	31,7 %
06 Montréal	944	1 866	1 761	4 571	38,5 %
07 Outaouais	8	90	246	344	32,3 %
08 Abitibi-Témiscamingue	0	22	66	88	34,8 %
09 Côte-Nord	10	20	50	80	35,8 %
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	0	47	0	47	54,7 %
12 Chaudière-Appalaches	46	115	130	291	44,8 %
13 Laval	0	69	158	227	34,2 %
14 Lanaudière	70	39	46	155	43,5 %
15 Laurentides	17	81	28	126	58,2 %
16 Montérégie	128	284	485	897	33,5 %
17 Centre-du-Québec	49	57	81	187	40,7 %
Total	1 464	3 870	3 928	9 262	36,2 %

Le tableau 8 présente le nombre de ménages bénéficiant d'une aide au loyer. Le nombre de ménages recevant l'aide « HLM » (1 464) correspond au nombre de logements des projets PSBL-P. Le nombre de bénéficiaires « PSL » (3 870) correspond au nombre d'unités donné par un document fourni par la SHQ pour les projets réalisés grâce à certains programmes et à une estimation de 50 % des unités du programme *AccèsLogis* et de 40 % du programme *Achat-rénovation*. Enfin, le nombre de 3 928 ménages bénéficiant de l'AACR correspond à 33 % des logements réalisés avec l'aide du programme de l'*Article 95* de la LNH, soit le taux donné par la SCHL pour l'ensemble

du Québec. Le nombre total de ménages bénéficiant d'une aide au loyer est donc estimé à 9 262, ce qui représente 36,2 % des logements coopératifs. Cette proportion est proche de celle obtenue dans l'*Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2002* réalisée par la CQCH, qui était de près de 39 %²¹.

Dans certaines régions, la proportion des ménages recevant une aide au loyer par rapport à l'ensemble des logements est beaucoup plus forte que 36,2 %. Ainsi, 58,2 % des ménages habitant un logement coopératif dans les Laurentides et 54,7 % de ceux de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine en bénéficient.

1.9 Valeur et âge du parc immobilier coopératif

La valeur du parc de logements coopératifs ne peut être établie selon la valeur comptable apparaissant aux états financiers, puisque cette dernière est tributaire de divers facteurs tels que la date d'ajustement des intérêts, le mode de calcul de l'amortissement, les travaux réalisés et le refinancement des bâtiments. Deux options sont toutefois possibles pour estimer la valeur du parc coopératif.

Dans son étude intitulée *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec* et réalisée pour le compte de la CQCH en 2004, Allan Gaudreault a déterminé la valeur du parc en calculant la moyenne entre la valeur foncière et la valeur marchande, cette dernière étant établie selon la méthode du multiplicateur de revenu brut²². La valeur estimée dans cette étude était basée sur un parc de 21 349 logements, soit les logements détenus par 1 040 coopératives déclarantes en 2001, constituées avant 1999 et propriétaires de leurs logements.

Les données de la présente étude diffèrent légèrement puisque la population des coopératives déclarantes est passée, après certaines vérifications subséquentes, à 1 044 coopératives, celles qui ont permis de dresser le portrait financier présenté dans la seconde section. Également, s'ajoutent les coopératives constituées en 1999 ou après ainsi que les coopératives non déclarantes en 2001 mais qui sont en activité au 31 décembre 2005. Cette dernière liste n'avait pu être établie avant le traitement des données pour l'étude sur le potentiel de financement autonome. Les 11 coopératives gestionnaires ne sont pas incluses, puisqu'elles ne possèdent pas les 448 logements qu'elles administrent.

Le fait que la valeur globale du parc coopératif estimée ici soit supérieure à celle de l'étude réalisée par Allan Gaudreault n'invalide pas pour autant les résultats de son étude. La jeunesse des coopératives constituées en 1999 ou après ne permet pas à ces coopératives d'utiliser leur potentiel financier à court terme tandis que les coopératives non déclarantes représentent moins de 1 % de l'ensemble des coopératives.

²¹ CQCH, *op. cit.*, p. 25.

²² Gaudreault, Allan, *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec*. Montréal, mai 2004, p. 36.

Une mise en garde doit cependant être faite. L'estimation de la valeur foncière du parc immobilier coopératif a été établie au moyen des évaluations obtenues aux rôles d'évaluation de 2001 des principales villes du Québec pour 14 375 logements appartenant aux coopératives. Il est possible que cette évaluation soit surestimée pour certaines régions à prédominance rurale, car les évaluations obtenues touchent les logements situés dans les villes. C'est le cas notamment dans le Bas-Saint-Laurent, dans les Laurentides, dans Lanaudière et dans le Centre-du-Québec, où les logements pour lesquels l'évaluation est connue représentent respectivement 14,2 %, 25,3 %, 31,7 % et 32,5 % de l'ensemble des logements coopératifs. Toutefois, ces quatre régions totalisent seulement 1 286 logements, soit 5,1 % du total du Québec, ce qui influence peu l'évaluation globale. Dans toutes les autres régions, les logements pour lesquels l'évaluation foncière a été obtenue représentent plus de 40 % du nombre de logements coopératifs. Dans la région de la Capitale-Nationale, cette proportion est de 76,7 %, tandis qu'elle est de 65,2 % dans celle de Montréal. Ces deux régions comprennent 61,6 % des logements détenus par des coopératives. Il est aussi fort probable que l'évaluation des projets réalisés en 2004 et 2005 ont une évaluation supérieure.

Par ailleurs, comme aucune évaluation foncière n'a été obtenue pour les régions de la Mauricie et de la Chaudière-Appalaches, une valeur moyenne par logement a été fixée. Cette valeur a été établie en se fondant sur celle des régions limitrophes dont le parc immobilier présente des caractéristiques comparables. L'erreur induite par cette opération, le cas échéant, devrait être négligeable pour l'ensemble du parc, car le nombre de logements de ces régions (945) représente seulement 3,8 % des logements coopératifs.

Compte tenu de ces précisions, la valeur du parc coopératif au 31 décembre 2005 a été estimée en faisant la moyenne de sa valeur foncière et de sa valeur marchande. Le tableau 9 présente les principales données qui ont permis d'établir cette estimation. D'abord, la valeur des 25 145 logements, soit le total de 25 593 moins les 448 logements des 11 coopératives gestionnaires, serait de 892 millions de dollars en se basant sur la valeur du rôle d'évaluation de 2001. La valeur moyenne des logements était alors de 35 493 dollars. La valeur calculée en utilisant la méthode du multiplicateur de revenu brut aurait été de 1,1 milliard de dollars. La moyenne de ces deux estimations est de 992 millions de dollars.

La hausse de la valeur aux rôles d'évaluation en vigueur en 2001 et en 2005 dans les villes de Montréal et de Québec varie de 10 % à 40 % pour plusieurs immeubles, selon leur emplacement et d'autres facteurs. Certains immeubles ont subi une diminution de leur évaluation foncière, ce qui est exceptionnel. La valeur du parc de logements coopératifs au 31 décembre 2005 peut être estimée en haussant la valeur foncière moyenne de 16 %²³ et les revenus de 6 %²⁴. Ainsi, la valeur estimée est de 1,1 milliard de dollars pour 25 145 logements, soit 43 575 dollars par unité.

²³ Les services de l'évaluation des villes de Montréal et de Québec indiquent des hausses moyennes respectives de 27,8 % et de 11,6 % entre les rôles d'évaluation 2001-2003 et 2004-2006 pour les immeubles de deux logements et plus. En appliquant une hausse de valeur de 5 % aux logements des autres régions, une hausse moyenne de 16 % est obtenue; ce qui demeure conservateur.

Tableau 9

Valeur du parc de logements coopératifs au 31 décembre 2005

Région	Évaluation foncière (2001)		Nombre de logements au 31 décembre 2005	Valeur foncière en 2001 (000 \$)	Valeur marchande en 2001 (000 \$)
	Nombre de logements	Valeur unitaire moyenne (\$)			
01 Bas-Saint-Laurent	36	29 153	254	7 404	8 872
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	534	30 823	1 354	41 733	49 664
03 Capitale-Nationale	3 013	34 658	3 927	136 100	154 315
04 Mauricie*		32 000	295	9 440	13 029
05 Estrie	549	27 627	1 256	34 699	48 429
06 Montréal	7 075	37 612	11 412	429 228	542 618
07 Outaouais	685	43 441	1 063	46 178	51 995
08 Abitibi-Témiscamingue	148	40 882	253	10 343	8 745
09 Côte-Nord	130	38 811	223	8 654	9 274
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	40	31 328	86	2 694	4 170
12 Chaudière-Appalaches*		30 000	649	19 470	22 354
13 Laval	584	28 239	665	18 778	27 461
14 Lanaudière	113	33 636	357	12 007	16 908
15 Laurentides	55	36 840	217	7 994	10 050
16 Montérégie	1 264	34 997	2 676	93 650	103 259
17 Centre-du-Québec	149	30 760	458	14 087	19 526
Total	14 375	35 493	25 145	892 467	1 090 676
Estimation moyenne selon les données de 2001				991 571	
Estimations au 31 décembre 2005				1 035 262	1 156 117
Estimation moyenne au 31 décembre 2005				1 095 689	

* N'ayant pas d'évaluation pour ces régions, une valeur moyenne a été établie à partir de la valeur du parc immobilier des régions limitrophes.

²⁴ Taux établi au moyen de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) en 2002 (2,0 %), en 2003 (2,5 %), en 2004 (1,9 %) et en 2005 (2,0 % pour les six premiers mois), données fournies par l'Institut de la statistique du Québec, et de la variation moyenne des hausses attendues par la Régie du logement en 2005, soit 1,1 %.

Parmi les évaluations foncières obtenues, 1 784 logements (12,4 %) avaient une valeur inférieure à 25 000 dollars. Il est tout de même un peu étonnant d'y retrouver des logements construits aussi récemment qu'en 1989. Sans en avoir une analyse détaillée, les évaluations les plus basses sont surtout observées dans les quartiers Saint-Sauveur à Québec et Pointe-Sainte-Charles à Montréal. À l'opposé, 1 604 logements (11,2 %) ont une valeur égale ou supérieure à 50 000 dollars, dont trois logements évalués à 100 433 dollars. Les valeurs les plus élevées se retrouvent le plus souvent dans les arrondissements de Ville-Marie et du Plateau-Mont-Royal, à Montréal.

On observe que l'évaluation moyenne des logements varie selon la région où ils se situent. La moyenne de 35 493 dollars pour l'ensemble du Québec est grandement influencée par le nombre élevé de logements situés à Montréal et par la valeur des logements dans les deux régions où l'on retrouve les valeurs unitaires moyennes plus élevées. Ces trois régions regroupent 55 % des logements pour lesquels l'évaluation foncière est connue. L'évaluation unitaire moyenne est beaucoup plus élevée que celle de l'ensemble en Outaouais (43 441 \$) et en Abitibi-Témiscamingue (40 882 \$). L'évaluation des régions de Montréal, de la Côte-Nord et des Laurentides est aussi supérieure à celle de l'ensemble mais de façon moins marquée. L'évaluation est presque égale ou inférieure à la moyenne dans toutes les autres régions. Le faible nombre d'évaluations dans certaines régions fragilise toutefois ces résultats, l'ajout de l'évaluation d'une seule coopérative pouvant faire varier considérablement la moyenne.

Le tableau 10 permet de comparer l'évaluation moyenne d'une unité selon la source d'aide gouvernementale. Il faut noter que la valeur unitaire moyenne de 35 927 dollars est supérieure à celle obtenue au tableau 9. Cette différence est due au fait qu'une valeur unitaire a été établie et insérée dans ce dernier tableau pour les régions de la Mauricie et de la Chaudière-Appalaches. Dans le tableau 10, la valeur unitaire moyenne est calculée uniquement sur celle des 14 375 logements pour lesquels une évaluation foncière a été obtenue.

Tableau 10

Valeur foncière unitaire moyenne, selon la source d'aide gouvernementale, au 31 décembre 2001

Niveau gouvernemental	Valeur unitaire moyenne (\$)	Logements	
		N ^{bre}	%
Gouvernement fédéral	36 060	12 112	84,3
Gouvernement québécois	34 225	1 391	9,7
Entente fédérale-provinciale	37 843	686	4,8
Ville de Montréal	34 870	143	1,0
Aucun programme	26 470	43	0,3
Total	35 927	14 375	

Au premier abord, seuls les logements de projets réalisés sans l'aide de programmes gouvernementaux se démarquent de l'ensemble avec une valeur de près de 10 000 dollars inférieure à celle de l'ensemble des logements. Par ailleurs, en excluant

les logements réalisés sous *Coop-Habitat* et ceux résultant d'un achat à la Société de développement des coopératives (SDC Habitation), la valeur unitaire moyenne des logements réalisés avec l'aide des programmes du gouvernement du Québec passe de 34 225 à 30 930 dollars, soit 4 997 dollars de moins que celle de l'ensemble. De la même manière, si un projet de neuf logements est exclu des projets réalisés avec l'aide des programmes de la Ville de Montréal, la valeur unitaire moyenne passe de 34 870 à 32 204 dollars, soit 3 723 dollars de moins que celle de l'ensemble. À l'opposé, si les 3 470 logements réalisés avec l'aide du *Programme fédéral des coopératives d'habitation* sont exclus des programmes fédéraux, la valeur unitaire moyenne passe de 36 060 à 37 106 dollars, soit 1 179 dollars de plus que celle pour l'ensemble.

Ces résultats suscitent des questions auxquelles il y a peu de réponses. Pour les logements réalisés sans l'aide de programmes, il est fort possible qu'il s'agisse d'achats simples avec un minimum de travaux réalisés. Dans l'ensemble, l'emplacement, les normes des programmes relatives à la qualité des travaux, la nature des travaux réalisés, l'âge des bâtiments et la vigueur du marché sont des facteurs qui peuvent influencer sur la valeur foncière.

Le tableau 11 présente la valeur unitaire moyenne selon l'année de construction du bâtiment pour 9 605 logements situés essentiellement dans les villes de Montréal et de Québec. Compte tenu de l'existence relativement récente des programmes d'aide gouvernementaux, les bâtiments des projets de construction neuve se retrouvent essentiellement dans la période 1976-1995. C'est peut-être d'ailleurs le fait que plusieurs projets de construction neuve aient été réalisés au cours de la période 1976-1995, à l'exception des projets *Coop-Habitat* de 1968 à 1970, qui explique pourquoi leur valeur unitaire moyenne est la plus élevée.

Tableau 11

Valeur foncière unitaire moyenne, selon l'année de construction, au 31 décembre 2001

Années de construction*	Valeur unitaire moyenne (\$)	Logements	
		N ^{bre}	%
1850-1915	38 688	2 018	21,0
1916-1935	34 770	1 013	10,5
1936-1955	32 206	921	9,6
1956-1975	31 877	2 401	25,0
1976-1995	39 659	3 252	33,9
Total	36 280	9 605	

* Aucun bâtiment construit après 1995 ne faisait partie des évaluations foncières obtenues.

À l'opposé, ce sont les bâtiments les plus anciens dont la valeur est supérieure à la moyenne de l'ensemble. Les facteurs pouvant expliquer cette situation sont notamment l'emplacement, un plus grand soin apportés aux travaux pour rendre les bâtiments conformes aux normes ou encore le recyclage de bâtiments historiques ou la revitalisation de quartiers historiques.

L'âge moyen des 604 bâtiments qui regroupent les 9 605 logements est de 64 ans, tandis que celui des logements est de 51 ans. À titre comparatif, l'âge moyen de 1 334 bâtiments répertoriés par la CQCH, situés dans l'ensemble du Québec, est de 46 ans²⁵. Ces écarts révèlent que les bâtiments situés à Montréal et à Québec sont plus âgés que ceux de l'ensemble du Québec et que les bâtiments les plus âgés sont de plus petite taille.

1.10 Les employés des coopératives d'habitation

Le rapport annuel d'une coopérative transmis à la Direction des coopératives du MDEIE doit fournir de l'information spécifique sur la masse salariale de la coopérative et le nombre de personnes qu'elle emploie. Trente coopératives (2,9 %) parmi les 1 044 déclarantes en 2001 ont révélé des salaires de 704 212 dollars pour 51 emplois, soit une moyenne de 13 808 dollars par emploi. Dans les faits, certains salaires déclarés peuvent être des honoraires. Ces coopératives comptent 1 467 logements, soit 6,8 % du total. Leur taille varie beaucoup, pour une moyenne de 48,9 logements. Sept d'entre elles comptent plus de 100 logements.

Il est évident que les emplois de ces coopératives sont en majorité des emplois à temps partiel. Seulement huit coopératives déclarent une masse salariale supérieure à 30 000 dollars. En fait, il n'y a que quatre ou cinq coopératives qui semblent avoir un employé ou plus à temps plein.

Compte tenu de la faible taille des coopératives d'habitation au Québec, ces résultats n'étonnent guère. Le bénévolat a toujours été très important dans les coopératives d'habitation et la participation des membres devrait se traduire concrètement par un loyer plus bas. Le travail bénévole n'est toutefois qu'un des facteurs qui influe sur le loyer réellement payé. Certaines coopératives gérées bénévolement demandent un loyer plus élevé que d'autres coopératives ayant recours à des employés ou à un gestionnaire externe.

Il faut aussi prendre en considération le fait que même lorsque qu'une coopérative atteint une certaine taille, elle choisit le plus souvent de confier des contrats de gestion à une fédération, à un groupe de ressources techniques ou à des gestionnaires privés plutôt que d'embaucher du personnel, même à temps partiel.

Selon les données fournies par les coopératives, le nombre de 150 logements pourrait constituer le minimum requis pour l'embauche d'un employé permanent. Sur cette base, le secteur des coopératives d'habitation pourrait compter 171 emplois si elles avaient toutes une taille de 150 logements ou si des coopératives de plus petite taille se regroupaient pour s'offrir ce service.

Le fait d'opter pour le travail bénévole des membres ou l'embauche d'un employé dépasse cependant les considérations financières. En effet, il tient aussi compte de nombreux autres facteurs humains et associatifs. Il appartient aux membres des

²⁵ Donnée fournie par la CQCH.

coopératives d'évaluer les avantages et inconvénients de ces options et de prendre les décisions qui leur conviennent.

1.11 Les coopératives d'habitation locative et l'impôt

En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* du gouvernement fédéral et des dispositions des conventions d'exploitation, les coopératives d'habitation qui ont été financées avec l'aide d'un programme fédéral devraient normalement être assimilées à un organisme sans but lucratif sur le plan fiscal. Les coopératives qui ont introduit une disposition interdisant le versement de ristournes à leurs membres dans leurs statuts de constitution devraient être considérées de la même manière. Toutefois, toute coopérative, qu'elle soit ou non dans l'une de ces situations, peut faire l'objet d'une évaluation de faits par Revenu Québec et par Revenu Canada pour établir si elle peut être considérée sans but lucratif sur le plan fiscal.

Seulement cinq coopératives déclarantes en 2001 ont comptabilisé des impôts dans leur rapport annuel, que ces impôts soient exigibles, recouverts ou reportés. Trois de ces coopératives ne sont plus liées à une convention d'exploitation et les deux autres sont liées à une convention d'un programme du gouvernement fédéral. Le fait que ces deux dernières coopératives calculent de l'impôt est plutôt étonnant.

Il est toutefois possible que d'autres coopératives aient comptabilisé des impôts pour d'autres exercices financiers. Les données de cette étude ne permettent pas de connaître l'importance de cette situation. Finalement, on ne saurait dire si l'échéance des conventions d'exploitation peut modifier le traitement fiscal des coopératives d'habitation.

SECTION 2

DONNÉES FINANCIÈRES

2.1 Principales données financières et ratios utilisés

La présentation des données financières porte sur 1 044 coopératives déclarantes en 2001, soient celles qui ont fourni à la Direction des coopératives leur rapport annuel pour l'exercice financier se terminant au cours de l'année civile 2001.

Les coopératives déclarantes constituées en 1999 ou après n'ont pas été retenues, car leurs états financiers comportaient certaines particularités à cause de la fin récente des travaux (subvention à recevoir, retenue à verser aux constructeurs, etc.). Également, les coopératives gestionnaires de logements en vertu d'une convention de gérance avec la SHDM ont été écartées, puisqu'elles ne sont pas propriétaires d'immeubles.

Tableau 12

Principales données financières consolidées en 2001 (1 044 coopératives déclarantes)

Bilan	En millions de dollars		En millions de dollars
Encaisse	42,2	Créditeurs	10,6
Débiteurs	7,0	Portion de la dette à long terme exigible à court terme	11,8
Autres actifs à court terme	8,4	Autres passifs à court terme	4,1
Total de l'actif à court terme	57,6	Total du passif à court terme	26,5
Placements à long terme	27,7	Dette à long terme	717,2
Immobilisations nettes	729,4	Autres passifs	10,5
Autres actifs à long terme	2,9	Total du passif	754,2
		Capital social	2,9
		Réserve générale	11,1
		Autres réserves	49,4
		Total de l'avoir	63,4
Total de l'actif	817,6	Total du passif et de l'avoir	817,6

État des résultats		Autres données	
Chiffre d'affaires	134,2	Revenus de subvention	38,2
Charges d'exploitation	134,8	Amortissement	15,3
Trop-perçus (déficit)	(0,6)	Frais financiers nets	47,8

Les ratios tirés de ces données financières doivent être utilisés avec prudence. Pour démontrer l'étendue des résultats obtenus, le tableau 13 présente les ratios calculés sur différentes bases. D'abord, les ratios globaux ont été calculés à partir du total de chaque poste des 1 044 coopératives déclarantes, comme si ces coopératives n'en formaient qu'une seule. Par ailleurs, les ratios moyens représentent la moyenne calculée à partir des ratios de chaque coopérative. En outre, ce tableau présente l'étendue de la valeur

du ratio calculé pour chaque coopérative, soit le ratio minimum (excluant les résultats négatifs), le ratio se situant à 25 % de la population (261^e coopérative), le ratio médian (522^e coopérative), le ratio se situant à 75 % de la population (783^e coopérative) et le ratio maximum.

Tableau 13

Principaux ratios utilisés

Ratio	Global	Moyen	Minimum	À 25 %	Médian	À 75 %	Maximum
Capitalisation (avoir/actif)	7,8 %	9,3 %	0,0 %	2,6 %	8,3 %	16,5 %	98,7 % ¹
Endettement (Dette LT/immob.)	0,98	0,99	0,00	0,95	0,99	1,02	2,62 ²
(Dette LT/avoir)	11,31	19,64	0,00	2,46	6,51	15,65	4 851,40 ³
Fonds de roulement (actif CT/passif CT)	2,17	4,47	0,01	1,15	2,30	5,03	83,26 ⁴

1. 18 coopératives ont un taux supérieur à 50,0 %.

2. 121 coopératives ont un ratio supérieur à 1,10 et 28 d'entre elles ont un ratio supérieur à 1,50.

3. 27 coopératives ont un ratio supérieur à 100,00.

4. 108 coopératives ont un ratio supérieur à 10,00 et 28 d'entre elles ont un ratio supérieur à 20,00.

Il a été impossible de comparer ces ratios avec ceux d'autres sources. Ces autres sources d'information ne s'appuyaient que sur de faibles échantillons et ne comprenaient que des données relatives au secteur privé. En outre, le secteur de l'habitation coopérative, tout comme celui des OSBL, a des pratiques comptables particulières, la comptabilisation de l'amortissement par exemple, ce qui rend les comparaisons difficiles.

Dans cette section, les ratios sont présentés selon diverses variables, telles que la taille de la coopérative, la région et le programme de financement. Toutefois, les écarts observés ne modifient pas l'interprétation de ces ratios. Par exemple, dans tous les cas, le taux de capitalisation est faible et l'endettement est élevé.

2.2 L'investissement des membres

Essentiellement, les membres des coopératives d'habitation investissent dans leur coopérative au moyen de parts sociales. Le nombre de parts requises pour être membre, appelées parts de qualification, est habituellement établi à 10, soit une somme de 100 dollars, puisque la valeur d'une part sociale est fixée à 10 dollars par la *Loi sur les coopératives*. La loi prévoit également qu'aucun intérêt ne peut être versé sur les parts sociales.

Une coopérative peut aussi émettre des parts privilégiées, dont les caractéristiques et les conditions sont déterminées par résolution du conseil d'administration, lorsque celui-ci y est autorisé par règlement de la coopérative. Une coopérative d'habitation ne doit pas verser d'intérêts sur les parts privilégiées émises pour les membres si elle veut être assimilée à un OSBL sur le plan fiscal.

Les données de la présente étude indiquent que les 22 617 membres des coopératives ont souscrit 2 850 900 dollars en parts sociales. Seulement deux coopératives ont émis des parts privilégiées, d'une somme de 29 380 dollars. L'une de ces coopératives, qui n'a plus d'entente d'exploitation en vigueur, a émis des parts privilégiées pour une valeur de 29 200 dollars. Les parts privilégiées de l'autre coopérative sont identifiées comme des parts privilégiées de partenaires honoraires. La coopérative a mis fin à cette pratique en 2003. La consultation des dossiers de ces deux coopératives a permis de constater qu'elles ne versent aucun intérêt sur les parts privilégiées. Elles n'apparaissent pas parmi les cinq coopératives qui comptabilisaient de l'impôt en 2001.

L'investissement des membres, en parts sociales et en parts privilégiées, totalise donc 2 880 280 dollars, soit une moyenne de 127 dollars pour chacun. Ces parts représentent 4,5 % de l'avoir consolidé des coopératives d'habitation, l'essentiel de l'avoir étant donc constitué des réserves.

La faible participation des membres à la capitalisation de leur coopérative n'est pas étonnante puisque les programmes gouvernementaux qui ont appuyé ces coopératives et les « développeurs » coopératifs (GRT, sociétés acheteuses, etc.) visaient prioritairement à aider des ménages à revenu faible ou modeste. Dans le cadre des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable*, la SHQ exigeait même, jusqu'à tout récemment, de limiter la valeur des parts de qualifications à 100 dollars.

Les coopératives regroupent une mixité de ménages tant sur le plan des revenus que socioprofessionnel, comme l'indique l'*Enquête sur le profil socioéconomique des résidents des coopératives d'habitation* de 2002. En effet, 30 % des ménages habitant une coopérative ont un revenu de 30 000 dollars ou plus²⁶.

Dans ce contexte, est-il possible d'exiger davantage d'investissements de la part des membres sans limiter l'accès aux plus démunis? L'article 38.3 de la *Loi sur les coopératives* stipule que « les modalités de paiement des parts de qualification sont déterminées par règlement ». Concrètement, les coopératives n'exigent souvent le paiement que d'une ou deux parts (10 ou 20 dollars) lors de l'admission du membre. Les autres parts sont payables à raison de 10 dollars par mois. On peut présumer qu'un membre qui peut verser 10 dollars mensuellement pendant un an pourrait le faire sur une plus longue période.

Rappelons que la somme de 100 dollars exigée en 1980 n'a pas augmenté depuis. Seules de rares coopératives ont fixé la valeur des parts de qualifications à plus de 100 dollars, avec un maximum de 500 dollars. Pourtant, au fil des ans, les avantages d'habiter un logement d'une coopérative peuvent représenter une économie de loyer importante comparativement au prix d'un logement semblable. Le « rabais de membre » peut même dépasser 300 dollars par mois dans certains cas, c'est sans compter que des membres bénéficient d'une aide au loyer supplémentaire.

²⁶ CQCH, op. cit., p.15.

Par ailleurs, l'article 27 de la *Loi sur les coopératives*²⁷ permet à une coopérative de confisquer les parts d'un membre et d'exercer compensation pour le remboursement de toute créance qu'elle détient envers lui au moment où il la quitte. Une somme de 100 dollars est dérisoire compte tenu de la valeur des loyers qui peuvent être dus ou encore de la valeur des travaux qui doivent être effectués dans un logement laissé en mauvais état. Il serait donc avantageux pour la coopérative de fixer le nombre de parts de qualification à plus de 10.

Est-ce que l'augmentation de la valeur des parts de qualification présenterait des avantages pour le membre? Règle générale, les membres des coopératives bénéficient d'avantages intéressants compte tenu de l'effort financier qui leur est demandé pour devenir membres. Certes, ces avantages résultent en partie du fait que les membres investissent également du capital humain, du travail bénévole. Par des modalités de paiement mensuelles de 10 dollars par exemple, l'augmentation de la valeur des parts de qualification aurait peu d'impact sur l'effort financier exigé des ménages et constituerait en quelque sorte une épargne qui pourrait être très utile lorsqu'ils quittent le logement de la coopérative. Ainsi, la somme accumulée pendant plusieurs années pourrait servir à payer les frais de déménagement et d'installation dans un nouveau logement.

Bref, l'augmentation de la valeur des parts de qualification pourrait procurer des avantages à la coopérative et au membre, tandis que les paiements échelonnés sur une longue période ne limitent pas l'accès et demandent un effort minime en comparaison des avantages que procure la coopérative.

2.3 Les réserves

La réserve générale d'une coopérative est constituée de la somme des trop-perçus et des déficits annuels. C'est en partie grâce à la réserve générale que les coopératives peuvent réaliser des projets d'expansion ou d'amélioration de leurs immeubles.

Dans le secteur de l'habitation, les conventions et ententes d'exploitation exigent la création de réserves et de fonds à usage restreint, soit des réserves de remplacement, de gestion ou des fonds de sécurité d'occupation ou de surplus de subvention. Les coopératives doivent normalement affecter un montant fixe par unité de logement ou une proportion du chiffre d'affaires à ces réserves, chaque année. Dans certains cas, jugeant que les exigences des conventions d'exploitation sont insuffisantes, des coopératives augmentent leur contribution annuelle à ces réserves. Lorsque le besoin se présente, la coopérative utilise ces réserves pour les fins auxquelles elles sont prévues. Pour l'ensemble des coopératives la tendance de la valeur de ces réserves devrait donc être à la hausse. Isolément, une coopérative peut les voir varier à la hausse et à la baisse selon l'usage qu'elle en fait.

Les réserves et fonds à usage restreint présentent une particularité aux états financiers. En effet, les sommes qui y sont affectées annuellement sont reconnues comme des

²⁷ Gouvernement du Québec, *Loi sur les coopératives* (L.R.Q., c. C-67.2), Québec, Publications du Québec, 2001, article 27.

dépenses à l'état des résultats. Compte tenu de la variété de ces réserves, la plupart des coopératives visent à établir un budget équilibré, ou avec de faibles excédents, puisque ces réserves et autres fonds devraient leur permettre de parer aux imprévus et de réaliser les travaux requis. Toutefois, la réserve de remplacement pourrait être insuffisante pour effectuer des travaux de grande envergure, dans lequel cas la coopérative devra faire appel au financement hypothécaire.

Du point de vue de la *Loi sur les coopératives*, toutes les réserves et fonds à usage restreint sont assimilés à la réserve générale. En cas de liquidation et de dissolution de la coopérative, ces sommes sont impartageables entre les membres et ne peuvent être transférées à l'acheteur des immeubles, sauf s'il s'agit d'une autre coopérative. Dans ce cas, l'article 185 de la loi permet à la coopérative de verser à une autre coopérative le solde de l'actif au moment de sa liquidation.

Comme la présentation des états financiers et la saisie de ces données qui s'ensuit au *Répertoire des coopératives* peuvent varier, il est difficile de distinguer les réserves découlant des obligations relatives aux conventions d'exploitation de la réserve générale. En conséquence, les sommes identifiées comme « autres réserves » et « réserve générale » ont été additionnées et sont identifiées comme étant les « réserves ».

Les réserves des 1 044 coopératives en activité en 2001 totalisent 60,5 millions de dollars, soit une moyenne de 2 809 dollars par logement. Il n'est pas possible d'établir si ces réserves correspondent aux obligations des conventions d'exploitation car plusieurs facteurs affectent ces réserves. Par exemple, la nature même des réserves et les obligations liées sont différentes d'un programme de financement à un autre et le recours à ces réserves au fil des ans est très varié.

Tableau 14

État des réserves et des liquidités en 2001

		Réserves (\$)	Liquidités (\$)
Toutes les coopératives	1 044	60,5 millions	67,0 millions
Nombre de logements	21 543		
Moyenne par logement		2 809	3 110
Coopératives avec réserves positives	887	80,3 millions	60,8 millions
Nombre de logements	18 393		
Moyenne par logement		4 364	3 305
Coopératives avec réserves négatives	157	(19,8 millions)	6,2 millions
Nombre de logements	3 150		
Moyenne par logement		(6 285)	1 968

Comme la plupart des conventions d'exploitation exigent que les sommes affectées aux réserves soient versées dans un compte de caisse ou bancaire distinct, des sommes équivalentes à celles de ces réserves devraient se retrouver à l'actif. Le total des postes de l'encaisse et des placements à long terme totalisent 69,9 millions de dollars. Cette

somme est ramenée à 67,0 millions de dollars lorsqu'on en soustrait la valeur du capital social des membres, soit tout près du résultat de 63 millions de dollars obtenu dans l'étude sur le potentiel financier²⁸. À titre comparatif, Allan Gaudreault²⁹ a estimé, selon deux autres sources d'information, les réserves présentes dans les comptes de caisse ou de banque des coopératives. La moyenne est de l'ordre de 50 millions de dollars.

Dans l'ensemble, les réserves et fonds inscrits au bilan semblent présents dans les comptes bancaires ou sous la forme de certificats de dépôts à terme, comme les conventions d'exploitation l'exigent. On y retrouve même plus d'argent que la somme des réserves et du capital social des membres. Toutefois, la situation n'est pas si simple, car certains facteurs influent sur cet équilibre apparent. Par exemple, l'acquisition de mobilier et d'équipements à même les liquidités peut affecter ces comptes. Une observation de ces comptes, coopérative par coopérative, révèle un déséquilibre parfois assez important entre les liquidités (ou quasi-liquidités) et la valeur des réserves à l'avoir. Les deux autres postes importants, soit les immobilisations à long terme et la dette à long terme ne sont pas non plus équivalents.

Ces totaux cachent aussi le fait que 15 % des coopératives (157) ont des réserves négatives de 19,8 millions de dollars. Cinquante-sept d'entre elles ont des réserves négatives dépassant 100 000 dollars. Des coopératives ont connu des déficits répétés et certaines d'entre elles font l'objet de plans de sauvetage de la part de la SCHL. Elles peuvent ainsi bénéficier de liquidités (6,2 millions de dollars) en augmentant leur passif, tout en maintenant un avoir négatif important. D'autre part, des coopératives peuvent avoir des réserves faibles ou même négatives tout en possédant des immeubles grevés de faibles hypothèques, ce qui leur donne la possibilité d'emprunter pour exécuter des travaux majeurs.

Par contre, les 887 coopératives (85 %) ayant des réserves positives de 80,3 millions de dollars ont des liquidités de 63,2 millions de dollars. Les réserves de 242 d'entre elles sont supérieures à 100 000 dollars, dont 47 au-dessus de 300 000 dollars et trois au-dessus d'un million de dollars. En soustrayant le capital social, la somme qui devrait correspondre aux réserves est de 60,8 millions, soit 3 305 dollars pour chacun des 18 393 logements. Les coopératives qui ont des réserves positives disposent donc de 75 % des liquidités correspondant aux réserves inscrites, ce qui se rapproche de la proportion de 82 % que représentent les autres réserves par rapport à l'ensemble des réserves dans le *Répertoire des coopératives*.

Cependant, la consultation de certains états financiers a permis de constater que des coopératives ont constitué les réserves découlant des obligations des ententes d'exploitation et ont utilisé une partie de ces liquidités à d'autres fins ou encore les ont utilisées aux fins auxquelles elles étaient destinées sans diminuer la valeur de la réserve. D'autre part, certaines coopératives affichent des excédents d'exploitation régulièrement et comptent sur une réserve générale sous forme de liquidités ou de placements. Une étude beaucoup plus fine serait requise pour en savoir davantage sur ce sujet.

²⁸ Gaudreault, Allan, op. cit., p. 30.

²⁹ Ibid., p. 32.

Dix régions sur 16 présentent des totaux de liquidités et de réserves comparables. Dans les six autres régions, la variation peut aller de la moitié au double. Ainsi, dans les régions du Bas-Saint-Laurent et des Laurentides, la valeur des liquidités est moitié moindre que celle des réserves, tandis que dans la région de la Chaudière-Appalaches, la valeur des liquidités est de deux fois et demie plus grande que celle des réserves.

Le total des réserves est négatif dans trois régions. L'Estrie présente un portrait particulier par rapport à l'ensemble puisque c'est la région où la moyenne de liquidités par logement est la plus faible, soit 1 758 dollars, tandis que la somme des réserves est négative.

Tableau 15

Réserves et liquidités par logement, selon la région, en 2001

Région	Réserves (\$)	Liquidités (\$)	Ratio L/R
01 Bas-Saint-Laurent	7 196	3 213	0,45
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	1 910	1 937	1,01
03 Capitale-Nationale	3 051	2 517	0,82
04 Mauricie	4 710	4 565	0,97
05 Estrie	(2 959)	1 758	Négatif
06 Montréal	3 485	3 584	1,03
07 Outaouais	2 748	3 834	1,40
08 Abitibi-Témiscamingue	2 112	2 152	1,02
09 Côte-Nord	(4 188)	2 338	Négatif
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	(54)	3 634	Négatif
12 Chaudière-Appalaches	1 041	2 529	2,43
13 Laval	3 431	3 331	0,97
14 Lanaudière	5 673	4 685	0,83
15 Laurentides	3 091	1 581	0,51
16 Montérégie	3 192	3 119	0,98
17 Centre-du-Québec	3 524	3 566	1,01
Total	2 809	3 110	1,11

La valeur des réserves et des liquidités varie quelque peu selon le programme de financement avec lequel le projet de la coopérative a été réalisé. Un équilibre presque parfait apparaît entre la somme des réserves et celle des liquidités des projets réalisés avec l'aide du programme de l'Article 95 de la LNH. La situation est donc telle qu'elle devrait être, car, dans ce programme, l'emprunt hypothécaire détermine la valeur des immobilisations nettes, puisque l'amortissement correspond au remboursement en capital. Les deux autres postes importants sont ceux des liquidités et des réserves.

Les coopératives ayant bénéficié de *Loginove-Logipop* et de *Coop-Habitat* présentent les plus forts écarts entre la somme des réserves et celle des liquidités, la somme des réserves étant de trois à quatre fois supérieure à celle des liquidités.

Tableau 16

Réserves et liquidités par logement, selon le programme d'aide, en 2001

Programme		Réserves (\$)	Liquidités (\$)	Ratio L / R
C-H	Coop-Habitat	3 309	1 199	0,36
SDC	Achat auprès de la SDC-Habitation et aide de la SHQ	---	---	---
LOG	Loginove-Logipop	6 751	1 807	0,27
PIQ	Programme intégré québécois	3 846	2 637	0,69
A-R	Achat-rénovation	2 725	2 292	0,84
ALQ	AccèsLogis Québec	2 903	1 900	0,65
PSBL-P	Programme sans but lucratif, privé	1 923	2 139	1,11
LAQ	Logement abordable Québec	---	---	---
A61	Article 61 de la LNH (COOP)	3 208	2 336	0,73
A27	Article 27 de la LNH (OSBL)	4 877	2 025	0,42
A95	Article 95 de la LNH	3 417	3 325	0,97
PFHC	Programme fédéral des coopératives d'habitation	1 358	4 455	3,28
	Ville de Montréal	3 219	3 696	1,15
	Plusieurs programmes	2 358	2 370	1,01
	Hors programmes	---	---	---
Total		2 809	3 110	1,11

Les états financiers consultés révèlent que des sommes considérables d'argent dorment dans des comptes courants, des comptes d'épargne stable ou dans des certificats de dépôt à brève échéance (deux ans et moins). Dans le contexte actuel, ces sommes rapportent des intérêts dérisoires aux coopératives. Chaque coopérative pourrait peut-être, seule, mieux gérer ses liquidités mais les avantages demeureront toujours limités, car elle doit pouvoir utiliser cet argent dans un délai relativement court. La diversification des échéances et de la nature des placements ne peut être possible qu'avec une certaine masse critique, ce qui n'est le cas que d'une minorité de coopératives.

Les coopératives sont peu nombreuses à se servir d'outils visant une meilleure utilisation de ces liquidités. Dans la région de Montréal, 39 coopératives, soit moins de 8 % des coopératives de la région, participent au *Regroupement de placements*³⁰, offert

³⁰ FÉCHIMM, *Programme d'investissement responsable* (présentation PowerPoint), Montréal, FÉCHIMM, 22 octobre 2005, page 17.

par la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM). Par ailleurs, un peu plus de 20 %³¹ des coopératives de l'ensemble du Québec profitent du plan *Avantages financiers intercoop* (AFIC), offert par la Caisse d'économie solidaire Desjardins, qui permet de bénéficier d'économies appréciables sur les frais d'administration et de profiter de taux d'intérêt avantageux sur les dépôts à terme³².

2.4 Le taux de capitalisation

Le taux de capitalisation indique la proportion de l'avoir par rapport à l'actif total. Une bonne capitalisation assure l'équilibre du financement des activités, en facilitant, entre autres, l'obtention de crédit. Le taux de capitalisation des coopératives d'habitation est faible, à 7,8 %, et cette capitalisation repose essentiellement sur la constitution des réserves exigées en vertu des conventions d'exploitation.

Il est important de noter que les valeurs de l'avoir et de l'actif qu'indique la présente étude diffèrent considérablement de celles que l'on retrouve dans la publication *Coopératives du Québec, données statistiques (Édition 2005)*. La consultation des états financiers a permis de constater que les pratiques comptables diffèrent quant au traitement de la contrepartie de l'amortissement des immeubles. La majorité des coopératives diminuent la valeur des immobilisations. Par contre, certaines coopératives inscrivent la contrepartie de l'amortissement à un compte nommé « fonds d'immobilisation » à l'avoir de la coopérative. Sans juger de la justesse de l'une ou l'autre des pratiques comptables, nous avons choisi de soustraire de l'avoir et de l'actif la valeur du fonds d'immobilisation chez les coopératives repérées afin d'harmoniser le traitement d'ensemble. Ainsi, l'avoir est essentiellement constitué du capital social des membres et des réserves accumulées. En conséquence, le taux de capitalisation est inférieur à celui qui peut être calculé à partir des données statistiques annuelles.

Le taux de capitalisation varie beaucoup d'une région à l'autre. Six régions présentent un ratio de 10,7 % et plus, celui du Bas-Saint-Laurent étant le plus élevé à 18,7 %. Quatre régions présentent un ratio beaucoup plus bas que la moyenne de 7,8 %, le ratio étant même négatif dans deux d'entre elles, sur la Côte-Nord et en Estrie. Les régions de la Gaspésie–Îles-de-la Madeleine et de la Chaudière-Appalaches ont des taux de capitalisation respectifs de 0,2 % et de 3,6 %. Ces données, conjuguées à celles des réserves, des immobilisations nettes, de la dette à long terme et des trop-perçus (déficits), laissent présumer que certaines coopératives des régions de la Côte-Nord et de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine connaîtraient des difficultés. Les réserves négatives laissent présumer que la situation de déficit de 2001 se répète probablement depuis plusieurs années pour certaines coopératives de ces régions.

Les résultats consolidés de la région de l'Estrie présentent des particularités. À cause d'un avoir négatif, leur taux de capitalisation est nul. Leurs réserves sont négatives,

³¹ Gaudreault, Allan, op.cit. p. 33.

³² Caisse d'économie solidaire Desjardins, *Site de la Caisse d'économie solidaire Desjardins*, [En ligne], http://www.cedttq.com/savoir_faire/afic.html, (page consultée le 19 octobre 2005)

leurs liquidités sont plus faibles que dans l'ensemble du Québec, tandis que leur dette à long terme est supérieure aux immobilisations nettes. Par contre, elles ont présenté des trop-perçus de 174 dollars par logement en 2001. Le portrait de cette région est possiblement conjoncturel. En effet, quelques facteurs peuvent contribuer à cette situation.

Ainsi, au chapitre des pratiques comptables, plusieurs coopératives de l'Estrie ont opté pour un amortissement dégressif plutôt que pour un amortissement correspondant au capital remboursé annuellement en vertu du programme de l'Article 95 de la LNH. Dans ces cas, la dépense d'amortissement est plus élevée dans la première moitié de la durée de la convention d'exploitation. Également, certaines coopératives ont négocié un remboursement hypothécaire sur une période plus courte que les 35 ans prévus par le programme.

Tableau 17

Taux de capitalisation, selon la région, en 2001

Région	Avoir (000 \$)	Actif (000 \$)	Avoir/actif
01 Bas-Saint-Laurent	1 854	9 899	18,7 %
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	2 677	40 523	6,6 %
03 Capitale-Nationale	11 095	125 262	8,9 %
04 Mauricie	1 411	12 071	11,7 %
05 Estrie	(3 132)	28 082	Négatif
06 Montréal	30 991	392 326	7,9 %
07 Outaouais	3 050	37 922	8,0 %
08 Abitibi-Témiscamingue	544	5 999	9,1 %
09 Côte-Nord	(911)	7 280	Négatif
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	9	4 138	0,2 %
12 Chaudière-Appalaches	765	21 197	3,6 %
13 Laval	2 273	16 945	13,4 %
14 Lanaudière	2 105	15 537	13,5 %
15 Laurentides	690	8 268	8,3 %
16 Montérégie	8 327	78 077	10,7 %
17 Centre-du-Québec	1 652	14 093	11,7 %
Total	63 400	817 623	7,8 %

Plusieurs coopératives de l'Estrie ont aussi réalisé des rénovations majeures au cours des années précédant notre année de référence (2001). Quelques coopératives ont utilisé leurs liquidités pour investir dans l'achat de logements hors programmes ou dans la réalisation de nouveaux projets dans le cadre d'AccèsLogis, fournissant la contribution du milieu exigée par ce programme. Finalement, plusieurs coopératives de

cette région auraient perdu conjointement plus d'un million de dollars dans la faillite de l'ancienne fédération, au début des années 90.

Une étude plus fine serait nécessaire pour savoir dans quelle mesure ces facteurs ont pu affecter les résultats de cette région. Toutefois, si des trop-perçus à la hauteur de ceux de l'exercice 2001 se répètent plusieurs années d'affilée, la situation pourrait se redresser au cours des prochaines années pour l'ensemble des coopératives de l'Estrie.

Au chapitre des programmes de financement, les coopératives ayant bénéficié des plus anciens connaissent un taux de capitalisation supérieur.

Tableau 18

Taux de capitalisation, selon le programme d'aide, en 2001

Programme		Avoir (000 \$)	Actif (000 \$)	Avoir/actif
C-H	Coop-Habitat	1 575	7 440	21,2 %
SDC	Achat auprès de la SDC-Habitation et aide de la SHQ	---	---	---
LOG	Loginove-Logipop	2 018	7 087	28,5 %
PIQ	Programme intégré québécois	1 525	8 254	18,5 %
A-R	Achat-rénovation	1 595	21 961	7,3 %
ALQ	AccèsLogis Québec	868	19 021	4,6 %
PSBL-P	Programme sans but lucratif, privé	2 739	86 211	3,2 %
LAQ	Logement abordable Québec	---	---	---
A61	Article 61 de la LNH (COOP)	2 852	15 783	18,1 %
A27	Article 27 de la LNH (OSBL)	2 786	10 599	26,3 %
A95	Article 95 de la LNH	31 633	277 084	11,4 %
PFHC	Programme fédéral des coopératives d'habitation	6 013	244 402	2,5 %
	Ville de Montréal	555	6 081	9,1 %
	Plusieurs programmes	9 075	111 884	8,1 %
	Hors programmes	---	---	---
Total		63 400	817 623	7,8 %

Finalement, le taux de capitalisation est supérieur chez les coopératives de 31 logements et plus, avec un taux de 9,4 %, comparativement à 7,8 % pour l'ensemble. Toutefois, il est inférieur chez les coopératives de 21 à 30 logements, avec un taux de 6,3 %. Tout comme pour les ratios d'endettement, la moins bonne note des coopératives de 21 à 30 logements est attribuable à une valeur moindre de l'avoir (des réserves) par unité de logement par rapport aux autres catégories.

Tableau 19

Taux de capitalisation, selon la taille des coopératives, en 2001

Catégories	Avoir (000 \$)	Actif (000 \$)	Avoir/actif
10 logements et moins (total de 1 655)	4 823	60 646	8,0 %
11 à 20 logements (total de 5 864)	18 389	246 367	7,5 %
21 à 30 logements (total de 6 211)	16 457	259 375	6,3 %
31 logements et plus (total de 7 813)	23 732	251 235	9,4 %
Total	63 401	817 623	7,8 %

2.5 Le niveau d'endettement

Les programmes d'aide gouvernementale dont ont bénéficié les coopératives d'habitation présentent diverses caractéristiques. Certains programmes ont procuré une aide en capital au moment de la réalisation du projet; dans certains cas, cette aide peut être étalée sur quelques années. D'autres programmes versent des subventions annuelles, couvrant ainsi une part des frais d'exploitation. Cependant, dans tous les cas, les coopératives doivent contracter un emprunt hypothécaire. Ce sont les revenus de loyer qui permettent, en majeure partie, de rembourser cette dette à long terme. Donc, bien que les coopératives bénéficient de subventions gouvernementales, il est important de noter que leurs membres, par leur loyer, contribuent largement au remboursement de l'emprunt hypothécaire.

Dans cette section, pour le calcul des ratios, la valeur des immobilisations utilisée (729 millions de dollars) est la valeur comptable, soit celle présentée dans les états financiers des coopératives. Cette valeur est différente de la valeur foncière (892 millions de dollars) et de la valeur marchande (1,09 milliard de dollars), présentées à la section 1.9. En cas de refinancement, la valeur comptable pourrait se rapprocher de ces deux dernières.

Toute action entraînant une réévaluation des immobilisations pourrait modifier considérablement les ratios de capitalisation et d'endettement.

La valeur nette des immobilisations des coopératives d'habitation était de 729 millions de dollars en 2001, soit 33 873 dollars par logement. Elle constitue 89,2 % de la valeur de l'actif total. La dette à long terme, quant à elle, totalisait 717 millions de dollars, soit 95,1 % du passif et 87,7 % du total du passif et de l'avoir.

Le ratio dette à long terme/immobilisations est de 0,983. Par ailleurs, le ratio dette à long terme/avoir est de 11,312. Selon la taille des coopératives, ces deux ratios sont meilleurs pour les coopératives de 31 logements et plus. Le ratio D.L.T/avoir est plus élevé pour les coopératives comptant 21 à 30 logements. Bref, l'endettement des coopératives est élevé, peu importe la taille de la coopérative et le ratio considéré.

Tableau 20

Ratios d'endettement, selon la taille des coopératives, en 2001

	D.L.T./ immobilisations	D.L.T./ avoir
10 logements et moins	0,992	11,037
11 à 20 logements	0,987	11,925
21 à 30 logements	0,984	13,963
31 logements et plus	0,976	9,055
Total	0,983	11,312

Le tableau 21 indique que les régions de l'Estrie, de la Côte-Nord, de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et de la Chaudière-Appalaches ont une dette à long terme à la fois supérieure à la valeur des immobilisations nettes et beaucoup plus élevée que l'avoir des coopératives, lequel est négatif dans deux de ces régions.

Tableau 21

Ratios d'endettement, selon la région, en 2001

Région	D.L.T. (000 \$)	Immob. (000 \$)	Avoir (000 \$)	D.L.T./ Immob.	D.L.T./ Avoir
01 Bas-Saint-Laurent	7 695	8 752	1 854	0,88	4,15
02 Saguenay-Lac-Saint-Jean	36 821	37 191	2 677	0,99	13,76
03 Capitale-Nationale	104 092	110 002	11 095	0,95	9,38
04 Mauricie	10 421	10 463	1 411	1,00	7,39
05 Estrie	28 759	24 863	(3 132)	1,16	Négatif
06 Montréal	347 940	353 700	30 991	0,98	11,23
07 Outaouais	32 854	33 051	3 050	0,99	10,77
08 Abitibi-Témiscamingue	5 094	5 262	544	0,97	9,36
09 Côte-Nord	7 784	6 612	(911)	1,18	Négatif
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	4 014	3 762	9	1,07	463,17
12 Chaudière-Appalaches	19 866	19 209	765	1,03	25,99
13 Laval	14 133	14 430	2 273	0,98	6,22
14 Lanaudière	13 131	13 645	2 105	0,96	6,24
15 Laurentides	6 896	7 340	690	0,94	9,99
16 Montérégie	65 793	68 811	8 327	0,96	7,90
17 Centre-du-Québec	11 886	12 304	1 652	0,97	7,19
Total	717 181	729 398	63 400	0,98	11,31

Ces ratios varient considérablement d'un programme de financement à l'autre. Le tableau 22 illustre que, de façon générale, ils s'améliorent avec le temps, c'est-à-dire que les projets réalisés avec l'aide des programmes les plus anciens présentent de meilleurs ratios. Cependant, compte tenu des caractéristiques des différents programmes d'aide, certains facteurs inhérents à ces programmes peuvent expliquer, au moins en partie, les différences.

Tableau 22

Ratios d'endettement, selon le programme d'aide, en 2001

Programme	D.L.T. (000 \$)	Immob. (000 \$)	Avoir (000 \$)	D.L.T./ Immob.	D.L.T./ Avoir
C-H Coop-Habitat	5 368	6 540	1 575	0,82	3,41
SDC Achat auprès de la SDC-Habitation et aide de la SHQ	---	---	---	---	---
LOG Loginove-Logipop	4 721	6 377	2 018	0,74	2,34
PIQ Programme intégré québécois	6 283	6 977	1 525	0,90	4,12
A-R Achat-rénovation	18 671	19 558	1 595	0,96	11,71
ALQ AccèsLogis Québec	15 259	17 223	868	0,89	17,59
PSBL-P Programme sans but lucratif, privé	82 107	82 388	2 739	1,00	29,98
LAQ Logement abordable Québec	---	---	---	---	---
A61 Article 61 de la LNH (COOP)	11 316	13 063	2 852	0,87	3,97
A27 Article 27 de la LNH (OSBL)	7 514	9 163	2 786	0,82	2,70
A95 Article 95 de la LNH	232 826	241 061	31 633	0,97	7,36
PFHC Programme fédéral des coopératives d'habitation	231 570	222 131	6 013	1,04	38,51
Ville de Montréal	5 410	5 377	555	1,01	9,74
Plusieurs programmes	94 528	97 893	9 075	0,97	10,42
Hors programmes	---	---	---	---	---
Total	717 181	729 398	63 400	0,98	11,31

2.6 Le chiffre d'affaires et les trop-perçus

Les charges d'exploitation des 1 044 coopératives étaient légèrement supérieures aux revenus en 2001. Le déficit consolidé de l'exercice est de 555 000 dollars sur un chiffre d'affaires de 134,2 millions, soit une proportion de 0,4 % seulement.

Si des coopératives ont des déficits assez importants, d'autres coopératives présentent des trop-perçus qui, somme toute, les équivalent. En effet, 476 coopératives (45,5 %) présentent un déficit, dont 119 ayant un déficit dépassant 10 000 dollars, tandis qu'il excède 100 000 dollars pour six d'entre elles. À l'opposé, 528 coopératives (50,6 %) ont

déclaré des trop-perçus, qui dépassent 10 000 dollars pour 105 d'entre elles, dont une qui affiche des excédents de plus de 100 000 dollars. Par ailleurs, 40 coopératives (3,8 %) ont présenté des résultats équilibrés. Bref, environ 50 % des coopératives ont présenté des trop-perçus en 2001, alors que les autres 50 % ont présenté un état des résultats équilibré ou déficitaire. Selon certains intervenants consultés, les coopératives qui contrôlent bien leurs revenus et leurs frais visent essentiellement à équilibrer leur budget, ce qui peut se traduire, dans les faits, par une succession de légers trop-perçus et déficits.

Tableau 23

Chiffre d'affaires et trop-perçus (déficits) en 2001

		Chiffre d'affaires	Trop-perçus (déficit)
Toutes les coopératives	1 044	134 232 125 \$	(554 749 \$)
Nombre de logements	21 543		
Moyenne par logement		6 231 \$	(26 \$)
Coopératives avec trop-perçus	528 (50,6 %)	67 005 873 \$	3 689 335 \$
Nombre de logements	10 922 (50,7 %)	(49,9 %)	
Moyenne par logement		6 135 \$	338 \$
Coopératives sans trop-perçus	516 (49,4 %)	67 226 252 \$	(4 244 084) \$
Nombre de logements	10 621 (49,3 %)	(50,1 %)	
Moyenne par logement		6 330 \$	(400 \$)

Il apparaît que les déficits sont plus importants dans trois régions, soit la Côte-Nord, la Chaudière-Appalaches et Laval, où les déficits moyens par logement sont respectivement de 773, 359 et 144 dollars. Il est possible que certaines coopératives de ces régions connaissent des difficultés (logements vacants, débiteurs, dépenses imprévues, etc.). Étant donné le nombre relativement faible de logements coopératifs dans ces régions, il suffit que quelques coopératives, ou même une seule, connaissent des problèmes pour que cela influe sur les résultats de l'ensemble de la région.

À l'opposé, les régions des Laurentides et de l'Estrie présentent des trop-perçus moyens respectifs de 342 et 174 dollars par logement. Si ces résultats se répètent pour quelques années en Estrie, ce pourrait être un moyen de constituer les réserves et d'augmenter les liquidités, deux postes identifiés comme faibles, pour cette région entre autres, à la section 2.3.

Tableau 24

Trop-perçus (déficits) par logement, selon la région, en 2001

Région	Trop-perçus (déficits) (\$)	Nombre de logements	Trop-perçus (déficit) par logement (\$)
01 Bas-Saint-Laurent	8 896	254	35
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean	67 846	1 265	54
03 Capitale-Nationale	(4 626)	3 503	(1)
04 Mauricie	22 526	295	76
05 Estrie	204 697	1 174	174
06 Montréal	(625 556)	8 592	(73)
07 Outaouais	(61 548)	1 057	(58)
08 Abitibi-Témiscamingue	20 478	247	83
09 Côte-Nord	(172 309)	223	(773)
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	(7 513)	86	(87)
12 Chaudière-Appalaches	(233 470)	650	(359)
13 Laval	(95 673)	649	(147)
14 Lanaudière	34 284	357	96
15 Laurentides	74 221	217	342
16 Montérégie	186 677	2 516	74
17 Centre-du-Québec	26 321	458	57
Total	(554 749)	21 543	(26)

Au chapitre des programmes, les projets québécois, à l'exception du programme *Achat-rénovation*, présentent des trop-perçus, alors que les projets fédéraux (à l'exception de l'*Article 61*) présentent des déficits. Par ailleurs, la taille des coopératives ne semble pas être un facteur déterminant sur la présence et l'ampleur des déficits.

Tableau 25

Trop-perçus (déficits) par logement, selon le programme d'aide, en 2001

Programme		Trop-perçus (déficits) (\$)	Nombre de logements	Trop-perçus (déficit) par logement (\$)
C-H	Coop-Habitat	181 569	463	392
SDC	Achat auprès de la SDC- Habitation et aide de la SHQ	---	---	---
LOG	Loginove-Logipop	73 139	294	249
PIQ	Programme intégré québécois	32 742	384	85
A-R	Achat-rénovation	(82 113)	516	(159)
ALQ	AccèsLogis Québec	114 313	292	391
PSBL-P	Programme sans but lucratif, privé	61 758	1 357	46
LAQ	Logement abordable Québec	---	---	---
A61	Article 61 de la LNH (COOP)	218 987	847	259
A27	Article 27 de la LNH (OSBL)	(64 178)	555	(116)
A95	Article 95 de la LNH	(617 689)	8 937	(69)
PFHC	Programme fédéral des coopératives d'habitation	(526 748)	4 083	(129)
	Ville de Montréal	39 237	169	232
	Plusieurs programmes	11 356	3 583	3
	Hors programmes	---	---	---
Total		(554 749)	21 543	(26)

Le ratio des débiteurs sur les revenus peut permettre d'apprécier la gestion d'une coopérative. Selon les observations faites aux états financiers, le compte « débiteurs » comprend généralement les sommes à recevoir comme les loyers, les taxes (TPS et TVQ) et, plus rarement, des subventions. Ces dernières sont le plus souvent inscrites au poste « autres actifs à court terme ». La valeur des comptes débiteurs était de sept millions de dollars en 2001, ce qui représente 5,2 % des revenus totaux. En soustrayant les revenus de subventions du total des revenus, ce ratio serait de 7,3 %.

Il aurait été intéressant de calculer un ratio débiteurs/revenus en ne considérant que les loyers à recevoir. Cependant, les données disponibles ne permettent pas de distinguer la valeur des loyers à recevoir des autres débiteurs.

2.7 Les revenus de subvention annuels

La très grande majorité des coopératives d'habitation reçoivent des subventions annuelles. Ces subventions sont de deux natures. D'une part, les coopératives reçoivent des subventions liées au financement d'un projet de construction ou de rénovation des logements. Ces subventions peuvent s'échelonner sur une période pouvant durer 35 ans. D'autre part, certaines coopératives perçoivent des subventions d'aide au loyer pour les membres qui y sont admissibles.

Les revenus de subvention des coopératives d'habitation ont été de 38,2 millions de dollars en 2001, ce qui représente 28,5 % des revenus. Ces revenus et la proportion qu'ils représentent doivent être considérés comme des minimums, car la valeur des subventions reçues est un renseignement qui n'est parfois pas saisi dans le *Répertoire des coopératives*, notamment lorsque ce renseignement est inscrit dans une note aux états financiers et non pas directement à l'état des résultats. Les subventions reportées pourraient également être omises lors de la saisie des données.

2.8 Les frais financiers

Les coopératives d'habitation québécoises ont déboursé 48,7 millions de dollars en frais financiers au cours de leur exercice se terminant en 2001, soit 35,5 % des charges d'exploitation. Comme les emprunts hypothécaires effectués par les coopératives sont garantis par les organismes gouvernementaux, il s'agit de revenus intéressants et pratiquement sans risques pour les institutions financières.

2.9 Le fonds de roulement

Le ratio du fonds de roulement mesure la capacité de la coopérative à s'acquitter de ses obligations financières à court terme. Il s'obtient en divisant l'actif à court terme par le passif à court terme, soit 57,6 millions par 26,5 millions de dollars pour un résultat de 2,17, ce qui est excellent.

Toutefois, ce ratio dépend essentiellement de l'échéance des placements dans des certificats de dépôt à terme et de leur classification dans les états financiers. Comme il a été mentionné précédemment, ces échéances sont en grand nombre d'un, deux ou trois ans. Peu importe cette échéance, plusieurs rapports annuels présentent ces dépôts dans l'actif à court terme. Dans ces cas, au moment de la saisie au *Répertoire des coopératives*, ces dépôts ont été regroupés avec le compte d'encaisse. L'encaisse indique donc 42,2 millions de dollars, alors que celui des placements à long terme n'est que de 27,7 millions. Une plus juste classification de ces dépôts pourrait faire diminuer considérablement l'encaisse et le résultat obtenu dans le calcul de ce ratio. Cependant, compte tenu du type de placements effectués par les coopératives (souvent rachetables avant échéance), un grand nombre de coopératives peuvent compter sur des liquidités assez rapidement en cas de besoin.

SECTION 3

TAUX DE SURVIE

Les données de cette section sont tirées d'une compilation réalisée pour actualiser l'étude *Taux de survie des entreprises coopératives au Québec*³³, publiée en 1999. Une nouvelle édition de cette étude sera publiée par la Direction des coopératives du MDEIE, en 2006.

Méthode

La mise à jour de l'étude du taux de survie a été réalisée à partir de données tirées du *Répertoire des coopératives* de la Direction des coopératives du MDEIE. On y a dénombré 1 171 coopératives oeuvrant dans le secteur de l'habitation constituées de 1983 à 2001, ce qui comprend la CQCH, les fédérations, les coopératives d'habitation locative de consommateurs et de solidarité, ainsi que les coopératives d'habitation non locative.

Chaque coopérative a fait l'objet d'une brève analyse pour établir si elle devait être incluse ou non dans l'étude. C'est ainsi que 421 coopératives ont été rejetées, puisqu'elles n'avaient en fait jamais commencé leurs opérations. Par conséquent, ces coopératives ont été répertoriées comme étant des fausses naissances. Trois coopératives résultant de fusions ont également été exclues. Finalement, 10 coopératives qui étaient en phase de prédémarrage n'ont pas été retenues dans cette étude.

Le nombre de coopératives constituées de 1983 à 2001 retenues pour l'étude est donc de 737. L'âge de ces coopératives a été calculé en soustrayant l'année du premier rapport annuel de l'année du dernier rapport annuel transmis au MDEIE. Par la suite, les coopératives ont été classées en trois catégories d'âge, soit trois ans, cinq ans et 10 ans.

Tableau 26

Coopératives constituées et inactives, selon l'année de constitution

Période	Constitutions totales	Fausse naissances	En pré-démarrage	Fusions	Coops retenues pour l'étude	Coops inactives
1983-1989	847	312	1	1	533	48
1990-1994	184	87	1	1	95	13
1995-1999	93	16	3	0	74	2
2000-2001	47	6	5	1	35	1
Total	1 171	421	10	3	737	64

³³ Gouvernement du Québec. *Taux de survie des entreprises coopératives au Québec*. Québec, MIC, 1999, 52 pages.

Résultats

Des 737 coopératives constituées, 64 (8,6 %) étaient inactives au 31 décembre 2003. Donc, 91,4 % des coopératives d'habitation constituées de 1983 à 2001 étaient en activité le 31 décembre 2003. Le taux de survie des coopératives d'habitation est très élevé quel que soit leur âge. Ainsi, ce taux est de 99,02 % après trois ans, de 97,96 % après cinq ans et de 94,74 % après 10 ans.

Situation des 64 coopératives inactives

La situation des 64 coopératives inactives est la suivante :

- Six coopératives sont en activité mais n'ont pas transmis leur rapport annuel au MDEIE et, le cas échéant, leur déclaration annuelle au Registraire des entreprises (REQ). Ces coopératives ont été dissoutes par décret ou ont vu leur immatriculation radiée par le REQ.
- Sept coopératives ont été dissoutes par liquidation volontaire.
- Quatre coopératives ont fait l'objet d'une reprise par la SCHL.
- Sept coopératives n'ont pas acquis d'immobilisations mais ont perçu des revenus assez importants. Il pourrait s'agir de coopératives ayant eu une convention de gérance avec la SHDM.
- Une coopérative aurait vendu son immeuble à ses membres après l'échéance de la convention.
- Il est impossible de connaître la situation exacte des 39 autres coopératives car leurs dossiers sont fermés depuis plusieurs années. Toutefois, 15 d'entre elles présentaient une situation financière précaire à leurs derniers états financiers.

Le programme de financement dont ont bénéficié 29 coopératives d'habitation locative est connu. Cela ne signifie pas que les autres coopératives n'ont pas profité de l'un de ces programmes. Il est possible que leur nom n'apparaisse pas sur les listes de la SCHL et de la SHQ parce que la convention était échue au moment où ces listes ont été préparées. La convention d'exploitation d'au moins 13 des 29 coopératives pour lesquelles le programme de financement est connu, soit près de la moitié, était échue avant 2003.

Programme >	LOG	PIQ	ALQ	PSBLP	A95	PFHC	PRIL	PALL	Aucun	Total
Coopératives	2	8	3	1	8	3	1	1	2	29
Membres	24	65	52	23	152	43	10	22	12	403

Bien que rien n'indique que les coopératives inactives aient vendu leurs immeubles, cela serait possible sans que personne n'en sache rien, surtout pour de petites coopératives. D'ailleurs, la seule coopérative qui aurait vendu son immeuble à ses membres n'avait que cinq logements.

Pour en savoir davantage sur le sort des 64 coopératives d'habitation inactives, une étude détaillée de chaque dossier devrait être réalisée. Il serait alors possible de mieux connaître les raisons pour lesquelles ces coopératives ont dû mettre fin à leurs activités et ce qui est advenu de leurs immeubles.

CONCLUSION

Ce portrait des coopératives d'habitation au Québec n'est certes pas exhaustif mais c'est tout de même la première fois, à notre connaissance, qu'autant de variables ont été regroupées pour dresser un tableau d'ensemble réunissant les coopératives financées par les différents paliers gouvernementaux. Il aurait été intéressant d'y ajouter certains autres renseignements comme la nature du projet (achat simple, rénovation, recyclage, construction neuve), la taille des logements, la typologie des ménages, la durée de la convention et la période d'amortissement. Ces données n'étaient pas disponibles aisément et il aurait fallu beaucoup de temps pour les colliger.

La section 1 a permis au lecteur d'avoir une vue d'ensemble des coopératives d'habitation selon diverses variables que contient le *Répertoire des coopératives* du MDEIE, enrichies de celles de la SHQ, de la SCHL et de la Ville de Montréal. Dans l'ensemble, ces données complètent celles de certaines études partielles déjà réalisées. Elles apportent également de l'information sur certains aspects qui étaient perçus par les divers intervenants mais qui n'avaient pu être quantifiés auparavant.

La section 2 a révélé des renseignements moins connus, car peu d'intervenants disposent des données financières complètes de l'ensemble des coopératives d'habitation. Ces données sont toutefois un peu plus fragiles, car elles dépendent des pratiques comptables adoptées par les coopératives et leurs vérificateurs et de la façon de les classer dans les postes correspondants lors de leur saisie dans le *Répertoire des coopératives*. Également, les ratios calculés dans cette section n'ont pu être vérifiés auprès d'autres sources ayant des données comparables. Ils constituent donc une référence qui devra être raffinée. Il s'agit d'un travail complexe compte tenu de la diversité des programmes de financement et de leurs conditions particulières.

Toutefois, les principaux ratios calculés et les observations faites dans les états financiers révèlent que l'endettement des coopératives d'habitation est élevé et que leur capitalisation est faible. Également, il est difficile de concilier les sommes affectées aux réserves et fonds à usage restreint avec les liquidités qui devraient y correspondre dans des comptes de caisse ou de banque distincts.

La section 3 a confirmé que le taux de survie des coopératives d'habitation est plus élevé que celui des autres coopératives. Ce résultat n'est guère étonnant pour diverses raisons. D'abord, le logement est un besoin primaire que tous doivent satisfaire. Comme le taux d'inoccupation des logements est bas depuis plusieurs années dans la majeure partie du Québec, les risques inhérents à la faiblesse de la demande sont faibles. En outre, le suivi serré de la part des organismes gouvernementaux qui ont financé le logement coopératif et les services offerts par les fédérations contribuent certainement à la bonne gestion des projets.

Malgré ce haut taux de survie, il serait tout de même intéressant de poursuivre l'étude des coopératives inactives pour connaître les raisons qui les ont amenées à cesser leurs activités.

Pistes d'intérêt

Même si ce portrait porte essentiellement sur la description de données administratives et financières, sa réalisation a soulevé des questions auxquelles l'auteur ne peut avancer des réponses ou des explications. Certains travaux, menés notamment par la CQCH et ses partenaires, ont récemment été effectués ou sont actuellement en cours et pourront certainement éclairer certains aspects. Aussi, serait-il intéressant de poursuivre la réflexion et la recherche sur d'autres dimensions qui ont été peu étudiées jusqu'à maintenant.

Sans être exhaustive, voici donc une série de questions qui pourraient alimenter des recherches, discussions ou débats.

Taille des coopératives, participation des membres et autonomie

- Quel est l'état de la participation des membres et de l'autonomie des coopératives dans leur gestion, selon leur taille?
- Le travail bénévole doit-il être concentré sur les tâches de gestion courante et d'entretien, surtout lorsque la participation des membres s'amenuise? Ne serait-il pas plus profitable de se concentrer sur les principales tâches d'un conseil d'administration, de la communication et l'animation de la vie associative par exemple? Bref, donner aux impératifs de l'administration et de la gouvernance la priorité sur ceux de la gestion financière et immobilière?
- Quelle est la taille optimale permettant de favoriser la participation des membres et l'autonomie dans l'administration, la gestion et l'entretien de la coopérative?
- Quel est l'impact de la participation des membres sur le loyer? Y a-t-il un lien entre le degré de participation et la valeur du rabais de membre?
- Dans une situation de désaffectation des membres, devrait-on encourager le recours à un gestionnaire externe ou à l'embauche d'un employé?
- Dans ce dernier cas, devrait-on favoriser la fusion ou d'autres formes de regroupement de coopératives?
- Quelle est le nombre de logements requis pour permettre l'embauche d'un employé à plein temps?
- Le dynamisme de la vie associative et la responsabilisation des membres sont-ils affectés par la présence d'un employé?
- Est-ce que le mode de fonctionnement actuel, basé sur le bénévolat, et les outils de formation disponibles sont adaptés aux projets coopératifs plus récents, qui sont de plus grande taille?

Programmes d'aide financière

- Pourquoi certains programmes ont-ils connu plus de popularité dans certaines régions que d'autres?

Caractère sans but lucratif et impôt

- Pourquoi certaines coopératives, même sous convention fédérale, comptabilisent-elles de l'impôt?
- Est-ce que l'échéance des conventions aura un impact sur le traitement fiscal accordé aux coopératives d'habitation?
- Y aurait-il des mesures à prendre pour assurer le maintien du caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation?

Investissement des membres dans les coopératives

- Est-ce que la valeur des parts de qualification devrait être supérieure à 100 dollars?
- Une augmentation de cette valeur aurait-elle des avantages tangibles, à la fois pour les membres et pour les coopératives?

Les réserves

- Une étude plus fine devrait-elle être entreprise sur les pratiques de constitution et d'usage des réserves?
- Est-ce que les réserves sont suffisamment pourvues?
- Comment expliquer les écarts observés entre réserves et liquidités ou quasi-liquidités?
- Faudrait-il trouver d'autres moyens d'encourager une meilleure utilisation et un meilleur rendement des placements des coopératives?
- Faudrait-il harmoniser davantage les pratiques comptables dans le traitement des réserves, de l'amortissement, ainsi que de la valeur des immobilisations et de l'avoir? Il semble que les pratiques comptables influencent les résultats. Récemment, la SCHL a instauré l'utilisation de gabarits par les vérificateurs des coopératives, ce qui devrait amener une harmonisation dans la présentation des états financiers.

Les données financières et les ratios

- Est-il possible d'établir des ratios de référence fiables compte tenu de la diversité des programmes d'aide et des présentations des états financiers?

Taux de survie et pérennité

- Le haut taux de survie des coopératives d'habitation jusqu'à maintenant est-il un gage de pérennité au-delà de l'échéance des conventions d'exploitation?
- Des moyens doivent-ils être envisagés pour assurer le maintien d'une aide au loyer pour les membres à faible revenu?
- Quelle sera la situation des coopératives d'habitation lorsque le taux d'inoccupation des logements sera à la hausse?
- Est-ce que les réserves des coopératives sont suffisamment approvisionnées pour faire face aux besoins futurs?
- Est-ce que les loyers sont convenablement fixés? Sont-ils trop bas, ne permettant pas de combler adéquatement les réserves? Sont-ils trop élevés, risquant de provoquer un haut taux d'inoccupation?

ANNEXE 1

ACRONYMES UTILISÉS

AACR	Aide assujettie au contrôle du revenu
CQCH	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
FCHE	Fédération Coop-Habitat Estrie
FECHAM	Fédération des coopératives d'habitation montréalaises
FECHAQC	Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
FECHAS	Fédération des coopératives d'habitation du royaume Saguenay–Lac-Saint-Jean
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FECHMACQ	Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
FECHO	Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais
HLM	Habitation à loyer modique
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LNH	Loi nationale sur l'habitation
MDEIE	Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation
OSBL	Organisme sans but lucratif
PSL	Programme de supplément au loyer
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHQ	Société d'habitation du Québec
TPS	Taxe sur les produits et services
TVQ	Taxe de vente du Québec

ANNEXE 2

TABLEAU COMPARATIF COOP-OSBL-HLM

COOPÉRATIVE	OSBL	HLM
FORME JURIDIQUE		
<i>Loi sur les coopératives</i> (L.R.Q., c. C-67.2) <i>Règlement d'application de la Loi sur les coopératives</i> (c. C-37.2, r. 1.1)	<i>Loi sur les compagnies</i> Partie III (L.R.Q., c. C-38)	<i>Loi sur la Société d'habitation</i> (L.R.Q., c. S-8) L'article 57 édicte les règles de délivrance des lettres patentes des offices d'habitation, qui administrent les HLM.
La loi et le règlement sont administrés par la Direction des coopératives du ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation (MDEIE).	La loi est administrée par le Registraire des entreprises (REQ).	La loi est sous la responsabilité de la ministre des Affaires municipales et des Régions.
AUTRES LOIS, RÉGLEMENTS ET CONDITIONS APPLICABLES		
<i>Loi nationale sur l'habitation</i> (Canada, c. N-11) <i>Code civil du Québec</i> (L.Q. 1991, c. 64) <i>Loi sur la Régie du logement</i> (L.R.Q., c. R-8.1) <i>Règlement sur la procédure devant la Régie du logement</i> (c. R-8.1, r. 5) Le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> • conventions d'exploitation conclues avec la SCHL et/ou la SHQ; • <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.1.1); • <i>Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.3.1). 	<i>Loi nationale sur l'habitation</i> (Canada, c. N-11) <i>Code civil du Québec</i> (L.Q. 1991, c. 64) <i>Loi sur la Régie du logement</i> (L.R.Q., c. R-8.1) <i>Règlement sur la procédure devant la Régie du logement</i> (c. R-8.1, r. 5) Le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> • conventions d'exploitation conclues avec la SCHL et/ou la SHQ; • <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.1.1); • <i>Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.3.1). 	<i>Loi nationale sur l'habitation</i> (Canada, c. N-11) <i>Code civil du Québec</i> (L.Q. 1991, c. 64) <i>Loi sur la Régie du logement</i> (L.R.Q., c. R-8.1) <i>Règlement sur la procédure devant la Régie du logement</i> (c. R-8.1, r. 5) <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.1.1); <i>Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique</i> (c. S-8, r. 1.3.1).
PROPRIÉTÉ ET FINANCEMENT		
La coopérative est propriétaire des immeubles. Pour être membre, un locataire doit souscrire et payer le nombre de parts de qualification requis. La majorité des coopératives exigent une somme de 100\$.	L'OSBL est propriétaire des immeubles. Quelques locataires sont membres de l'organisme. La participation financière des membres est minime.	Les immeubles appartiennent à la Société immobilière SHQ ou à un office d'habitation.

COOPÉRATIVE	OSBL	HLM
PROPRIÉTÉ ET FINANCEMENT (suite)		
Règle générale, la majeure partie du financement est assurée par un emprunt hypothécaire et par des subventions gouvernementales pour une période déterminée. Par la suite, la coopérative doit assumer sa viabilité de façon autonome.	Règle générale, le financement est assuré par un emprunt hypothécaire et par des subventions gouvernementales pour une période déterminée. Par la suite, l'organisme doit assumer sa viabilité de façon autonome.	Le HLM est financé par des subventions au déficit d'exploitation, c'est-à-dire que les subventions gouvernementales comblent la différence entre les frais d'exploitation et les revenus provenant des locataires.
ADMINISTRATION		
La coopérative est administrée par un conseil d'administration composé des membres élus par l'assemblée générale.	L'OSBL est administré par un conseil d'administration dont le tiers des sièges est réservé à des locataires. Les administrateurs sont élus par l'assemblée générale de l'organisme, lequel regroupe également des intervenants locaux.	Le HLM est administré par un conseil d'administration dont trois membres sont nommés par la municipalité et dont deux représentants socioéconomiques sont nommés par la ministre des Affaires municipales et des Régions. Deux représentants sont élus par et parmi les locataires. Les locataires peuvent constituer une association de locataires. De plus, chaque office doit créer un comité consultatif de résidents.
GESTION		
Règle générale, la gestion et l'entretien des immeubles sont assumés par les membres de la coopérative. Toutefois, certaines coopératives confient des mandats de gestion, partielle ou totale, à des gestionnaires externes.	La gestion et l'entretien des immeubles sont assumés par des employés de l'OSBL ou sont confiés à des mandataires externes.	La gestion et l'entretien sont assumés par des employés de l'office d'habitation.

COOPÉRATIVE	OSBL	HLM
PROFIL DES LOCATAIRES		
<p>Mixité socioéconomique des ménages. Les locataires sont sélectionnés par la coopérative. Un certain nombre d'entre eux doivent répondre aux exigences du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> ou à certaines dispositions des conventions d'exploitation pour bénéficier d'une aide au loyer.</p>	<p>Mixité socioéconomique des ménages. Les locataires sont sélectionnés par l'organisme. Un certain nombre d'entre eux doivent répondre aux exigences du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i> ou à certaines dispositions des conventions d'exploitation pour bénéficier d'une aide au loyer.</p>	<p>Tous les ménages sont sélectionnés conformément aux critères du <i>Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique</i>.</p>
AVANTAGES POUR LES LOCATAIRES		
<p>Compte tenu du caractère sans but lucratif des coopératives, le loyer est fixé de manière à couvrir le remboursement de l'hypothèque, le paiement des frais d'exploitation et la constitution des réserves requises. Ainsi, les membres peuvent bénéficier d'un loyer inférieur à celui du marché.</p> <p>En outre, grâce, notamment, à la participation des membres à la gestion et à l'entretien, ces derniers peuvent habituellement bénéficier d'une diminution supplémentaire de loyer, communément appelée « rabais de membre ».</p> <p>Certains membres à faible revenu peuvent bénéficier d'une aide qui diminue leur loyer.</p>	<p>Compte tenu du caractère sans but lucratif de ces organismes, le loyer est fixé de manière à couvrir le remboursement de l'hypothèque, le paiement des frais d'exploitation et la constitution des réserves requises. Ainsi, les membres peuvent bénéficier d'un loyer inférieur à celui du marché.</p> <p>Certains locataires à faible revenu peuvent bénéficier d'une aide qui diminue leur loyer.</p>	<p>Tous les locataires paient un loyer qui correspond à environ 25 % de leur revenu.</p>

ANNEXE 3

PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE POUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Programmes québécois

C-H	Coop-Habitat (1968-1970)
SDC	Achat auprès de la SDC Habitation avec une aide de la SHQ (1983)
LOG	Loginove-Logipop (PAREL et programmes municipaux) (1980-1986)
PIQ	Programme intégré québécois (1984-1986)
A-R	Achat-rénovation (1994-1995)
ALQ	AccèsLogis Québec (1998-)

Ententes fédéral-provincial

PSBL-P	Programme sans but lucratif, privé (1986-1993)
LAQ	Logement abordable Québec (2004-)

Programmes administrés par la SCHL

A61	Programme de l'Article 61 de la LNH (1973-1978)
A27	Programme de l'Article 27 de la LNH (1973-1978)
A95	Programme de l'Article 95 de la LNH (1979-1985)
PFHC	Programme fédéral des coopératives d'habitation (1985-1991)

Programmes de la Ville de Montréal

PARCQ	Programme d'aide à la rénovation (avec la SCHL) (1987-1991)
PRIL	Programme de rénovation d'immeubles locatifs, dont certains réalisés dans le cadre de Résolution Montréal (1991-1995)
PALL	Programme d'acquisition de logements locatifs (1989-1994)
PHASOM	Programme d'habitation pour le sud-ouest de Montréal, découlant d'une entente budgétaire entre la SCHL et le RESO (1993-1996)

Hors programmes

Coopératives hors-programmes, incluant l'achat simple facilité par divers intervenants

ANNEXE 4

SOURCE DES DONNÉES

Les données fondamentales de la présente étude proviennent du *Répertoire des coopératives*, une base de données regroupant l'ensemble de l'information administrative et financière sur les coopératives constituées en vertu de la *Loi sur les coopératives* du Québec.

Des renseignements publics fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont été ajoutés, soit :

- l'emplacement des projets;
- le nombre de logements par convention/projet;
- le programme de financement;
- la subvention au loyer.

La consultation des registres d'évaluation foncière des municipalités a permis d'obtenir l'évaluation municipale (terrain, bâtiment et immeuble), l'année de construction et le nombre d'unités par bâtiment pour 57,3 % des logements appartenant aux coopératives. La mise en commun de ces renseignements a permis de connaître le nombre de logements par coopérative.

La consultation des dossiers physiques de la Direction des coopératives a permis d'identifier les coopératives ayant bénéficié de programmes d'aide autres que ceux dédiés spécialement aux coopératives d'habitation et aux organismes sans but lucratif ainsi que les coopératives ayant bénéficié des programmes dédiés aux coopératives et OSBL mais dont la convention était échue. Des coopératives ont également été contactées pour certains renseignements.

ANNEXE 5
ÉVOLUTION DES CONSTITUTIONS, 1996-2005
COOPÉRATIVES NON FINANCIÈRES

	1996 N ^{bre}	1997 N ^{bre}	1998 N ^{bre}	1999 N ^{bre}	2000 N ^{bre}	2001 N ^{bre}	2002 N ^{bre}	2003 N ^{bre}	2004 N ^{bre}	2005 N ^{bre}
Coopératives de consommateurs										
- Habitation	28 23 %	12 9 %	25 13 %	17 9 %	26 15 %	19 13 %	31 18 %	34 15 %	17 15 %	13 10 %
- Autres	14 11 %	22 17 %	22 12 %	15 8 %	5 3 %	9 6 %	7 4 %	12 5 %	7 6 %	7 5 %
Coopératives de producteurs	24 19 %	30 24 %	35 19 %	37 20 %	28 17 %	24 17 %	23 14 %	29 13 %	13 11 %	23 18 %
Coopératives de travail	36 29 %	35 28 %	52 28 %	54 29 %	50 30 %	42 30 %	50 30 %	72 33 %	30 26 %	31 24 %
Coopératives de travailleurs actionnaires	21 17 %	16 13 %	22 12 %	17 9 %	17 10 %	18 13 %	24 14 %	23 10 %	14 12 %	15 11 %
Coopératives de solidarité	0 0 %	10 8 %	32 17 %	45 24 %	43 25 %	30 21 %	34 20 %	49 22 %	34 30 %	41 31 %
Regroupements sectoriels	1 1 %	2 2 %	1 1 %	0 0 %	0 0 %	0 0 %	0 0 %	1 0 %	0 0 %	1 1 %
Total	124	127	189	185	169	142	169	220	115	131

