

**LES COOPÉRATIVES
D'HABITATION AU QUÉBEC
(Supplément 2006)**

**LES COOPÉRATIVES D'HABITATION LOCATIVE INACTIVES
AU 30 AVRIL 2006**

Québec 

Réalisé par : André Mercier

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,
communiquez 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.

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 2006
ISBN-13 : 978-2-550-47901-7 (pdf)
ISBN-10 : 2-550-47901-7 (pdf)
© Gouvernement du Québec, 2006

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Liste des tableaux et des graphiques	4
Avant-propos	5
1 - Nombre de coopératives et de logements	6
2 - Répartition géographique	7
3 - Programmes de financement	10
4 - Année de constitution, année de cessation des activités et longévité	13
5 - Événements ayant rendu les coopératives inactives	14
6 - Sort des immeubles	16
Conclusion	18
Annexe 1 Acronymes utilisés	20
Annexe 2 Programmes d'aide financière pour les coopératives d'habitation	21

LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUES

	Page
Tableau 1A	Coopératives inactives et nombre de logements, selon la taille, au 30 avril 20066
Tableau 1B	Coopératives inactives et nombre de logements, selon la taille, au 30 avril 2006 (réajusté)7
Tableau 2A	Coopératives inactives au 30 avril 2006, par région8
Tableau 2B	Coopératives inactives au 30 avril 2006, par région (réajusté).....9
Tableau 3A	Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 30 avril 2006 11
Tableau 3B	Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 30 avril 2006 (réajusté)..... 12
Graphique 1	Distribution des coopératives inactives au 30 avril 2006, selon l'année de constitution 13
Tableau 4	Nombre de coopératives et de logements par programme d'aide, selon l'événement ayant rendu la coopérative inactive, au 30 avril 2006 15
Tableau 5	Nombre de coopératives et de logements par programme d'aide, selon le sort des logements des coopératives inactives, au 30 avril 2006 17

AVANT-PROPOS

La section 3 du document *Les coopératives d'habitation au Québec (Édition 2005)* faisait état du taux de survie élevé des coopératives d'habitation locative du Québec. Nous avons alors identifié 64 coopératives d'habitation inactives parmi les 737 qui avaient été constituées de 1983 à 2001.

Le document actuel présente de plus amples renseignements sur les coopératives d'habitation locative inactives qui ont été constituées après l'ère Coop-Habitat. Nous avons dénombré 63 coopératives d'habitation locative, ayant été constituées depuis 1973, qui ont mis fin à leurs activités.

Ce nombre de 63 coopératives diffère donc des 64 identifiées dans l'étude précédente. En effet, le taux de survie présenté dans cette étude comprenait toutes les coopératives d'habitation, qu'il s'agisse de coopératives de type locatif ou autres, ces dernières étant toutefois peu nombreuses. Également, les coopératives constituées avant 1983 n'y avaient pas été répertoriées. De plus, des recherches plus poussées ont permis d'identifier des coopératives qui, au 31 décembre 2005, étaient considérées comme inactives depuis plusieurs années mais qui étaient, en fait, toujours en activité. Certaines d'entre elles ont depuis fait les démarches nécessaires pour se redonner vie sur le plan juridique.

Compte tenu de ces retraits et de ces ajouts, nous avons obtenu, au 30 avril 2006, 63 coopératives d'habitation locative inactives, constituées après 1972. Nous avons scruté les résultats financiers de ces coopératives pour nous assurer qu'elles avaient toutes généré des revenus de location, ce qui indique qu'elles ont loué des logements pendant une certaine période, si brève soit-elle. En moyenne, ces coopératives ont été actives pendant une période de 10 ans.

Mise en garde

Compte tenu du faible nombre de coopératives inactives par rapport au nombre de coopératives actives, les différences signalées doivent être considérées avec prudence, surtout lorsque les données (nombre de coopératives et de logements) touchent une taille de coopérative, une région ou un programme de financement en particulier. Il s'agit tout de même de données complètes des coopératives d'habitation locative actives et inactives et non pas seulement d'un échantillon, ce qui permet de dégager certains constats. Ces constats peuvent être considérés comme des pistes qui demanderaient à être plus approfondies. C'est pourquoi le conditionnel sera utilisé pour les présenter.

COOPÉRATIVES D'HABITATION LOCATIVE INACTIVES AU 30 AVRIL 2006

1 - NOMBRE DE COOPÉRATIVES ET DE LOGEMENTS

Au 30 avril 2006, 63 coopératives d'habitation locative étaient inactives au Québec. Soixante-deux de ces coopératives comptaient un total de 1 350 logements. Aucune d'entre elles n'aurait réalisé plus d'un projet. Le taux de survie « redressé » appliqué strictement aux coopératives d'habitation locative s'établirait donc à 94,9 %, soit 1 171 coopératives en activité au 31 décembre sur un total de 1 234 constituées depuis 1973.

La taille moyenne de ces coopératives est de 21,8 logements, comparable à celle des coopératives actives (21,9 logements). Toutefois, certains cas particuliers viennent créer une distorsion dans le calcul de cette moyenne et méritent que l'on y prête attention. D'abord, une coopérative de 260 logements représente à elle seule près de quatre unités dans la moyenne. En excluant cette grande coopérative, la moyenne chute à 17,9 logements. De plus, huit coopératives ayant eu une convention de gérance avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) comptaient en moyenne 55,5 logements. Finalement, deux coopératives de l'Estrie maintenant considérées comme inactives ont vendu leurs immeubles à d'autres coopératives. Si ces coopératives avaient pu procéder à une fusion, elles n'auraient pas été répertoriées. Donc, en assimilant ces ventes à des fusions, ces deux coopératives pourraient être soustraites de l'ensemble. En conséquence, lorsque cela sera approprié, les tableaux de ce document présenteront les résultats de l'ensemble des coopératives (A) ainsi que les résultats réajustés (B) en omettant ces 11 coopératives.

La proportion des coopératives de 10 logements et moins et celle des logements situés dans ces coopératives étaient respectivement de 20,9 % et de 6,8 % chez les coopératives en activité au 31 décembre 2005. Pour les coopératives inactives au 30 avril 2006, le tableau 1A montre que la proportion des coopératives de 10 logements et moins inactives au 30 avril 2006 (48,4 %) et celle des logements (14,9 %) situés dans les coopératives sont de plus du double.

Tableau 1A

Coopératives inactives et nombre de logements, selon la taille, au 30 avril 2006

	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
10 logements et moins	30	48,4	201	14,9	6,7
11 à 20 logements	14	22,6	209	15,5	14,9
21 à 30 logements	10	16,1	253	18,7	25,3
31 logements et plus	8	12,9	687	50,9	85,9
Total	62		1 350		21,8

Une fois écartées les 11 coopératives représentant des cas particuliers, le tableau 1B démontre avec plus d'éloquence que l'on retrouve beaucoup plus, en pourcentage, de petites coopératives inactives que de petites coopératives en activité. Également, la taille moyenne des coopératives inactives est à près de la moitié de celle des coopératives en activité, soit 11,5 logements.

Tableau 1B

Coopératives inactives et nombre de logements, selon la taille, au 30 avril 2006 (réajusté)

	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
10 logements et moins	30	58,8	201	34,2	6,7
11 à 20 logements	14	27,5	209	35,5	14,9
21 à 30 logements	6	11,8	147	25,0	24,5
31 logements et plus	1	2,0	31	5,3	31,0
Total	51		588		11,5

À la lumière de ces chiffres, il semblerait que la taille d'une coopérative pourrait être un facteur de longévité, les plus petites coopératives étant plus nombreuses à mettre fin à leurs activités.

2 - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Les tableaux 2A et 2B présentent la répartition des coopératives inactives et de leurs logements dans 16 régions administratives du Québec. Comme nous ne retrouvons aucune coopérative d'habitation dans la région du Nord-du-Québec (région 10), cette dernière a été exclue de l'étude.

Ces tableaux révèlent que la taille moyenne des coopératives inactives est inférieure à celle des coopératives en activité dans toutes les régions du Québec, sauf pour les régions de Montréal et de la Montérégie (tableau 2A seulement). Dans certaines régions, la taille moyenne représente moins du tiers de celle des coopératives actives.

Quelques régions se démarquent par la proportion du nombre de coopératives inactives et de leurs logements par rapport à celles des coopératives en activité. Au tableau 2B, dans la région du Bas-Saint-Laurent, la proportion des coopératives inactives et celle de leurs logements sont supérieures (15,4 % et 9,2 %) à celles que l'on retrouve chez les coopératives actives (1,9 % et 1,0 %). Une autre région, la Montérégie, présente un écart moins marqué. Dans cette région, les coopératives inactives et leurs logements représentent respectivement 15,4 % et 19,4 % du total, tandis que leurs proportions parmi les coopératives actives sont de 11,5 % et 10,5 %.

À l'inverse, les régions de l'Outaouais, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides ne comptent aucune coopérative inactive. Dans la région de la Capitale-Nationale, la proportion des coopératives inactives et celle de leurs logements sont inférieures à celles des coopératives en activité, soit 5,8 % et 4,9 % par rapport à 14,9 % et 15,3 %. Dans cette région, ce sont donc trois coopératives sur 178 constituées depuis 1974 qui sont aujourd'hui inactives soit 1,7 % des coopératives et 0,7 % des logements (29 sur 3 956).

Tableau 2A

Coopératives inactives au 30 avril 2006, par région

Région	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
01 Bas-Saint-Laurent	8	12,7	54	4,0	6,8
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean*	5	7,9	24	1,8	6,0
03 Capitale-Nationale	3	4,8	29	2,2	9,8
04 Mauricie	1	1,6	4	0,3	4,0
05 Estrie	3	4,8	63	4,7	21,0
06 Montréal	25	39,7	726	53,8	29,0
07 Outaouais	0	0,0	0	0,0	---
08 Abitibi-Témiscamingue	2	3,2	21	1,6	10,5
09 Côte-Nord	1	1,6	10	0,7	10,0
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	2	3,2	10	0,7	5,0
12 Chaudière-Appalaches	3	4,8	27	2,0	9,0
13 Laval	0	0,0	0	0,0	---
14 Lanaudière	0	0,0	0	0,0	---
15 Laurentides	0	0,0	0	0,0	---
16 Montérégie	9	14,3	374	27,7	41,6
17 Centre-du-Québec	1	1,6	8	0,6	8,0
Total	63		1 350		21,8

* Le nombre de logements est inconnu pour une coopérative. La moyenne est donc établie à partir de quatre coopératives pour le Saguenay–Lac-Saint-Jean et de 62 pour l'ensemble du Québec.

Par ailleurs, la région de l'Estrie illustre, à notre avis, l'utilité de la présence de grandes coopératives et de la vigilance du milieu pour aider à conserver les logements coopératifs. Nous y avons identifié deux coopératives qui ont vendu leurs immeubles à d'autres coopératives. Ainsi, de petites coopératives en difficulté ou des coopératives, tout simplement parce qu'elles le désiraient, ont pu se joindre à une plus grande coopérative. La présence de grandes coopératives dans cette région a permis de maintenir dans le giron coopératif des logements qui autrement auraient été cédés au secteur privé ou à des OSBL. La vigilance du milieu coopératif a aussi permis d'alerter

l'opinion publique et d'exercer des pressions afin d'empêcher une coopérative de vendre un immeuble à certains de ses membres.

Tableau 2B

Coopératives disparues au 30 avril 2006, par région (réajusté)

Région	Coopératives		Logements		Taille moyenne
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre} de log
01 Bas-Saint-Laurent	8	15,4	54	9,2	6,8
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean*	5	9,6	24	4,1	6,0
03 Capitale-Nationale	3	5,8	29	4,9	9,8
04 Mauricie	1	1,9	4	0,7	4,0
05 Estrie	1	1,9	5	0,9	5,0
06 Montréal	17	32,7	282	48,0	16,6
07 Outaouais	0	0,0	0	0,0	---
08 Abitibi-Témiscamingue	2	3,9	21	3,6	10,5
09 Côte-Nord	1	1,9	10	1,7	10,0
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	2	3,9	10	1,7	5,0
12 Chaudière-Appalaches	3	5,8	27	4,6	9,0
13 Laval	0	0,0	0	0,0	---
14 Lanaudière	0	0,0	0	0,0	---
15 Laurentides	0	0,0	0	0,0	---
16 Montérégie	8	15,4	114	19,4	14,3
17 Centre-du-Québec	1	1,9	8	1,4	8,0
Total	52		588		11,5

* Le nombre de logements est inconnu pour une coopérative. La moyenne est donc établie à partir de quatre coopératives pour le Saguenay–Lac-Saint-Jean et de 51 pour l'ensemble du Québec.

Nous n'avons pu identifier aucun facteur expliquant l'écart entre la proportion des coopératives inactives et celle des coopératives actives dans les diverses régions. Toutefois, dans les régions à prédominance rurale, l'accès à la propriété est relativement moins coûteux et diminue l'attrait pour la vie en logement locatif, ce qui a pu nuire à certaines coopératives. D'ailleurs, une étude de la Société d'habitation du Québec révèle que les trois quarts des ménages ruraux sont propriétaires et 91 % de ceux-ci vivent dans des maisons individuelles¹. Il est aussi possible que certains promoteurs aient été orientés vers la formule coopérative alors que la formule OSBL aurait été plus appropriée.

¹ Gouvernement du Québec. *Conditions d'habitation des ménages québécois vivant en milieu rural*, Québec, SHQ, mai 2006, p. 22 et 24.

Par ailleurs, dans les régions connaissant un fort taux d'adhésion des coopératives à une fédération ou à un autre regroupement, la proportion des coopératives inactives est moindre que celle des coopératives actives. Les régions de Lanaudière et des Laurentides ne présentent aucune coopérative inactive, alors qu'elles ne sont pas desservies par une fédération. Toutefois, une fédération a été en activité dans la région de Lanaudière de 1992 à 2003. Par la suite, plusieurs des coopératives de cette région sont devenues membres auxiliaires de la CQCH.

3 - PROGRAMMES DE FINANCEMENT

Les tableaux 3A et 3B présentent le nombre de logements des coopératives inactives selon le programme d'aide financière gouvernementale ou mesure facilitant la mise en place de coopératives d'habitation.

Le tableau 3A met en évidence la surreprésentation des coopératives ayant bénéficié d'un programme administré par le gouvernement du Québec et par la Ville de Montréal. Du côté du Québec, cette surreprésentation est due, en partie, au fait qu'une coopérative de 260 logements a mis fin à ses activités. À Montréal, huit coopératives, gestionnaires de 444 logements pour le compte de la SHDM ont cessé leurs activités.

Rappelons que, parmi les coopératives actives au 31 décembre 2005, 11 coopératives géraient 448 logements en vertu d'une convention de gérance avec la SHDM. Cette initiative du début des années 1990 a connu des difficultés, puisque la moitié des logements initiaux ne sont plus administrés par des coopératives et il semble qu'aucune coopérative n'a pu acquérir le ou les bâtiments qu'elle gérait. Finalement, notons que dans les huit coopératives inactives, le ratio « nombre de membres/nombre de logements » n'était que de 39 %. Il se situait à 91 % dans la plus petite de ces coopératives et à 68 % dans la deuxième. Dans une seule autre coopérative, ce ratio dépassait 50 %, soit à peine 51 %. Chez les cinq autres coopératives, le ratio était globalement de 33 %.

Au tableau 3B, une fois ces cas particuliers mis de côté, on observe toujours une surreprésentation, en pourcentage, du nombre de logements des coopératives inactives ayant bénéficié d'un programme québécois, soit Loginove-Logipop. Ainsi, 119 logements ayant bénéficié de ce programme appartenaient à des coopératives maintenant inactives, alors que nous en avons répertoriés 287 appartenant à des coopératives actives au 31 décembre 2005.

Sur un total de 406 logements réalisés dans le cadre du programme Loginove-Logipop, 110 logements (27 %) n'appartiennent donc plus à une coopérative, neuf des 119 logements ayant été transférés à une autre coopérative à Montréal. Quoique le nombre absolu soit faible, cela pourrait laisser croire que les coopératives dont la convention d'exploitation est échue et qui n'ont plus aucun accompagnement, sont plus vulnérables et présentent un plus grand risque de cessation d'activités. La vente des immeubles à des membres ou à un tiers pourrait aussi passer inaperçue plus facilement.

Tableau 3A

Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 30 avril 2006

Programme/mesure* > Région	Québec						Entente F-P		Fédéral			Ville de Montréal		Aucun/ inconnu	Total
	C-H	SDC	LOG	PIQ	A-R	ALQ	SBLP	LAQ	A61-27	A95	PFHC	PARCQ-PHASOM-PRIL	PALL		
01 Bas-Saint-Laurent	nsp	0	9	7	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	54
02 Saguenay–Lac-Saint-Jean**	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	12	24
03 Capitale-Nationale	nsp	0	0	0	0	0	10	0	9	10	0	0	0	0	29
04 Mauricie	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
05 Estrie	nsp	0	26	5	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	63
06 Montréal	nsp	0	51	0	0	0	0	0	0	131	79	21	444	0	726
07 Outaouais	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 Abitibi-Témiscamingue	nsp	0	15	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	21
09 Côte-Nord	nsp	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
11 Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	nsp	0	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
12 Chaudière-Appalaches	nsp	0	17	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	27
13 Laval	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Lanaudière	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 Laurentides	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 Montérégie	nsp	260	24	13	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	374
17 Centre-du-Québec	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
Total	nsp	260	145	32	0	0	20	0	9	320	79	21	444	20	1 350
Total par niveau		437 (32,4 %)					20 (1,5 %)		408 (30,2 %)			465 (34,4 %)		20 (1,5%)	1 350

* L'annexe 2 présente la signification des acronymes des programmes. ** Nombre de logements et programme inconnus pour une coopérative.

Tableau 3B

Nombre de logements par programme d'aide, selon la région, au 30 avril 2006 (réajusté)

Programme/mesure* > Région	Québec						Entente F-P		Fédéral			Ville de Montréal		Aucun/ inconnu	Total
	C-H	SDC	LOG	PIQ	A-R	ALQ	SBLP	LAQ	A61-27	A95	PFHC	PARCQ-PHASOM-PRIL	PALL		
01 Bas-Saint-Laurent	nsp	0	9	7	0	0	0	0	0	38	0	0	0	0	54
02 Saguenay-Lac-Saint-Jean**	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	12	24
03 Capitale-Nationale	nsp	0	0	0	0	0	10	0	9	10	0	0	0	0	29
04 Mauricie	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
05 Estrie	nsp	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
06 Montréal	nsp	0	51	0	0	0	0	0	0	131	79	21	0	0	282
07 Outaouais	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08 Abitibi-Témiscamingue	nsp	0	15	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	21
09 Côte-Nord	nsp	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10
11 Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	nsp	0	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
12 Chaudière-Appalaches	nsp	0	17	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	27
13 Laval	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Lanaudière	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 Laurentides	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 Montérégie	nsp	0	24	13	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	114
17 Centre-du-Québec	nsp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
Total	nsp	0	119	32	0	0	20	0	9	288	79	21	0	20	588
Total par niveau		151 (25,7 %)					20 (3,4 %)		376 (64,0 %)			21 (3,6 %)		20 (3,4%)	588

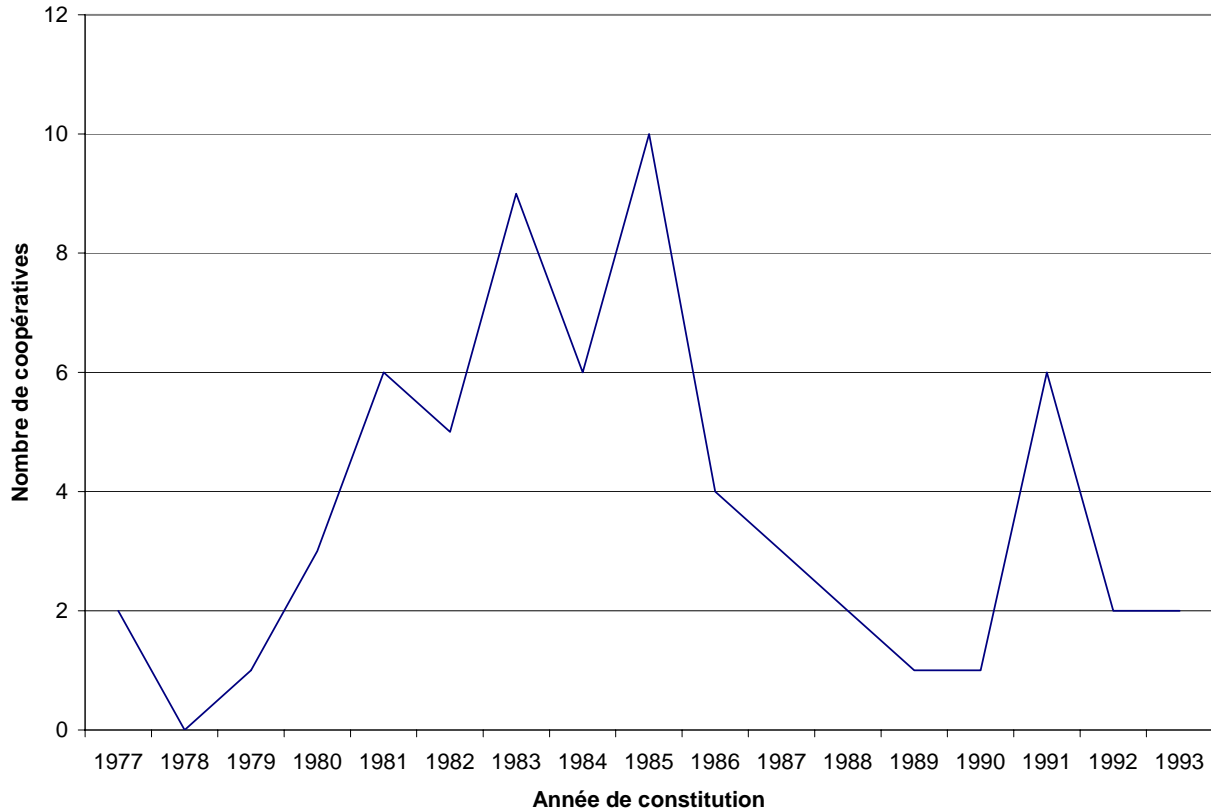
* L'annexe 2 présente la signification des acronymes des programmes. ** Nombre de logements et programme inconnus pour une coopérative.

4 - ANNÉE DE CONSTITUTION, ANNÉE DE CESSATION DES ACTIVITÉS ET LONGÉVITÉ

Le graphique 1 présente la répartition des coopératives inactives au 30 avril 2006, selon l'année de constitution. Cette répartition diffère légèrement de celle des coopératives en activité.

Graphique 1

Répartition des coopératives inactives au 30 avril 2006, selon l'année de constitution



La durée de vie moyenne des coopératives inactives est de 10 ans. Le plus grand nombre des coopératives inactives, soit 25 (40 %) ont été constituées au cours de la période 1983-1985, ce qui correspond à la période du programme de l'Article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* mais également du Programme Loginove-Logipop et du Programme intégré québécois. Seize coopératives (25,4 %) ayant réalisé leur projet grâce à ces derniers programmes ont connu une durée vie moyenne de 6,5 ans. Les 25 coopératives (39,7 %) ayant bénéficié des programmes de l'Article 95 ont été actives en moyenne pendant 12,8 ans.

La cessation des activités des 63 coopératives s'échelonne de 1985 à 2005. Trente-huit coopératives (60,3 %) ont abandonné leurs activités de 1993 à 1999, soit après l'échéance des conventions des programmes de la SHQ mentionnés. On note également que neuf des 10 coopératives inactives qui ont été constituées de 1991 à 1993 ont bénéficié de programmes de la Ville de Montréal. Huit d'entre elles assumaient la gestion de logements par l'entremise de conventions de gérance. Elles ont connu une durée de vie de 4,9 ans en moyenne.

5 – ÉVÉNEMENTS AYANT RENDU LES COOPÉRATIVES INACTIVES

Au *Répertoire des coopératives* de la Direction des coopératives du MDEIE, on retrouve des renseignements qui indiquent la manière par laquelle les coopératives sont devenues inactives. Trois voies sont normalement possibles, soit par la liquidation et la dissolution volontaires, par la dissolution par décret du MDEIE ou par la radiation de l'immatriculation par le Registraire des entreprises (REQ).

Nous avons constaté que le plus grand nombre des coopératives n'avaient pas mis fin à leurs activités en bonne et due forme. Pour la plupart, elles ont fait le strict minimum requis, selon la situation, et ont laissé aller les choses jusqu'à ce que qu'elles soient dissoutes par décret du MDEIE ou que leur immatriculation soit radiée par le REQ. Neuf coopératives sont considérées comme inopérantes, n'ayant pu être dissoutes ou radiées parce qu'elles n'étaient pas immatriculées au *Registre des entreprises*.

Par ailleurs, très peu de coopératives, soit seulement huit sur 63 (12,7 %), ont procédé à une liquidation et dissolution volontaires, ce qui indiquerait que la majorité des coopératives inactives ont connu une situation financière difficile. En effet, pour procéder à sa liquidation, une coopérative doit être en mesure de rembourser toutes ses dettes ou, si tel n'est pas le cas, obtenir l'accord de ses créanciers pour ne pas le faire. Parmi les 63 coopératives inactives, nous avons pu en identifier avec certitude six qui avaient fait faillite ou avaient fait l'objet d'une reprise de la part du créancier ou de l'assureur hypothécaire. Ce nombre pourrait être plus élevé, car une telle information n'est pas toujours présente au dossier.

Compte tenu des données du dernier rapport annuel fourni au MDEIE par les coopératives inactives, il semble que des raisons autres que financières aient amené des coopératives à cesser leurs activités. En effet, parmi 45 d'entre elles, seulement quatre coopératives indiquaient des réserves négatives, tandis que 22 autres avaient des réserves positives. Toutefois, 20 coopératives présentaient un déficit au dernier exercice. La consultation des données de certaines coopératives a permis de constater que, pour des raisons qui nous sont inconnues, des coopératives en bonne santé financière avaient soudainement commencé à enregistrer des déficits pendant deux ou trois années avant de cesser leurs activités. Il faut toutefois considérer ces données avec réserve, car les derniers états financiers fournis au MDEIE ne sont pas toujours ceux de la dernière année d'activité de la coopérative. La situation financière a donc pu se détériorer entre le dépôt du dernier rapport annuel et la cessation des activités.

Pour certaines coopératives, nous avons pu découvrir quelques autres raisons ayant entraîné la fin des activités. Mentionnons notamment le départ des leaders de la coopérative, la lourdeur administrative pour des bénévoles qui n'ont parfois pas les compétences requises en matière de gestion financière et immobilière, des vices de construction et les problèmes juridiques qui en découlent, des travaux majeurs imprévus, le manque de participation ou des disputes entre membres, l'insalubrité d'un bâtiment ou encore le désir des membres de s'approprier individuellement les logements.

Tableau 4

Nombre de coopératives et de logements par programme d'aide, selon l'événement ayant rendu la coopérative inactive, au 30 avril 2006

Programme/mesure* > Événement	Québec					Entente F-P		Fédéral			Ville de Montréal		Aucun/ inconnu	Total
	SDC	LOG	PIQ	A-R	ALQ	SBLP	LAQ	A61-27	A95	PFHC	PARCQ-PHASOM-PRIL	PALL		
Liquidation et dissolution volontaire	1 260	1 15	3 25	0	0	0	0	0	3 42	0	0	0	1 4	9 346
Coopérative inopérante	0	3 41	0	0	0	1 10	0	0	2 16	1 27	0	2 170	0	9 264
Dissolution par décret par le MDEIE ou radiation de l'immatriculation par le Registraire des entreprises	0	8 89	1 7	0	0	1 10	0	1 9	20 262	3 52	2 21	6 274	** 3 16	45 740
Total	1 260	12 145	4 32	0	0	2 20	0	1 9	25 320	4 79	2 21	8 444	4 20	63 1 350
Faillite ou reprise	0	2 33	1 7	0	0	0	0	0	2 18	1 8	0	0	0	6 66

* L'annexe 2 présente la signification des acronymes des programmes.

** Nombre de logements et programme inconnus pour une coopérative.

6 - SORT DES IMMEUBLES

Nous avons été en mesure d'identifier ce qui était advenu des logements ayant appartenu à 55 des 63 coopératives inactives.

Les logements de 29 des 63 coopératives (46,0 %) ont été vendus au secteur privé. Leurs 554 logements représentaient 41,0 % des 1 350 logements appartenant aux coopératives inactives. Deux coopératives ont vendu leurs logements à certains de leurs membres. Dans l'un des cas, il semblerait que cette vente se soit faite en omettant de verser le solde de l'actif à une autre organisation coopérative. Certains membres d'une plus grande coopérative auraient également tenté de passer outre à la loi mais la vigilance d'autres membres a permis d'éviter une telle manœuvre. Il peut y avoir eu d'autres tentatives du genre, mais elles nous sont inconnues.

Par ailleurs, 598 logements (44,3 %) ont été transférés à des OSBL. Toutefois 444 de ces logements demeurent la propriété de la SHDM, seule la gestion a été confiée à des OSBL.

Les 52 logements de quatre coopératives ont été cédés à des offices d'habitation, tandis que trois coopératives ont recueilli 67 logements. Deux de ces coopératives sont en Estrie et la troisième, à Montréal.

Finalement, notons que parmi les OSBL ayant récupéré des logements coopératifs, un seul est lié à une fédération de coopératives. Une fois le redressement financier effectué, il sera possible d'envisager le transfert de ces logements à une autre coopérative.

Tableau 5

Nombre de coopératives et de logements par programme d'aide, selon le sort des logements des coopératives inactives, au 30 avril 2006

Programme/mesure* > Sort	Québec					Entente F-P		Fédéral			Ville de Montréal		Aucun/ inconnu	Total
	SDC	LOG	PIQ	A-R	ALQ	SBLP	LAQ	A61-27	A95	PFHC	PARCQ-PHASOM-PRIL	PALL		
Coopérative	0	2 35	0	0	0	0	0	0	1 32	0	0	0	0	3 67
OSBL	0	0	1 7	0	0	1 10	0	0	8 121	0	1 16	8 444	0	19 598
Office d'habitation	0	3 42	0	0	0	1 10	0	0	0	0	0	0	0	4 52
Secteur privé	1 260	5 50	2 12	0	0	0	0	1 9	13 135	4 79	1 5	0	** 2 4	29 554
Sort inconnu	0	2 18	1 13	0	0	0	0	0	3 32	0	0	0	2 16	8 79
Total	1 260	12 145	4 32	0	0	2 20	0	1 9	25 320	4 79	2 21	8 444	4 20	63 1 350

* L'annexe 2 présente la signification des acronymes des programmes.

** Nombre de logements et programme inconnus pour une coopérative.

CONCLUSION

Cette brève description permet de confirmer certaines perceptions qu'ont les acteurs de l'habitation coopérative quant aux caractéristiques des coopératives d'habitation locative ayant cessé leurs activités et aux conditions dans lesquelles cette cessation d'activité s'est faite.

D'abord, une fois les coopératives gestionnaires et trois autres cas particuliers écartés, nous constatons que les coopératives inactives avaient une taille moyenne de 11,5 logements, comparativement à 21,9 pour les coopératives actives. Trente coopératives sur 51 avaient 10 logements ou moins.

Deux régions présentent une proportion de coopératives inactives supérieure à celle des coopératives en activité, tandis que cinq autres régions connaissent la situation inverse. Quatre, parmi ces dernières, n'ont aucune coopérative inactive.

Le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL), administré par la Ville de Montréal, a semblé connaître des difficultés. En effet, alors que 11 coopératives, gérant 448 logements sont toujours actives, huit autres, totalisant 444 logements, ont mis fin à leurs activités. Nous ne sommes pas en mesure de qualifier les problèmes qui ont mené à ce résultat. Toutefois, nous avons noté que le ratio « nombre de membres/nombre de logements » était de 51 % ou moins dans six de ces huit coopératives. Seules les deux plus petites coopératives avaient un ratio supérieur à 51 %.

Le Programme Loginove-Logipop, en vigueur de 1980 à 1986, constitue l'autre programme dont le nombre de coopératives inactives est élevé par rapport à celui des coopératives en activité. Est-ce à cause du contexte d'urgence (Corvée habitation) dans lequel ce programme s'est réalisé? Est-ce à cause de l'absence de suivi au-delà de l'échéance des conventions? On ne saurait dire mais cela laisse présumer que les coopératives qui ne sont plus liées par convention seraient plus vulnérables et présenteraient des risques plus élevés de disparaître. La vente des immeubles aux membres ou à un tiers pourrait aussi passer inaperçue.

Un peu moins de la majorité des logements des coopératives inactives (554 logements, soit 41,0 %) ont été cédés au secteur privé, une perte nette pour le secteur du logement social et communautaire. Une seule coopérative aurait vendu son immeuble en négligeant de verser le solde de l'actif à une organisation coopérative. La vigilance des membres ou du milieu coopératif a permis d'éviter deux autres tentatives du genre.

Mesures de rétention

Nous avons constaté que l'appropriation de logements par certains membres de coopératives, qui est redoutée par plusieurs, n'aurait réussi qu'à une seule reprise. Cependant il est possible que d'autres coopératives aient fait de même sans que nous puissions le savoir. Cette possibilité devrait être faible dans l'avenir compte tenu des modifications apportées aux dispositions pénales prévues aux articles 246 à 248 de la *Loi sur les coopératives*, qui sont entrées en vigueur le 17 novembre 2005. En vertu de ces articles, *une personne qui effectue un partage illégal des sommes appartenant à la coopérative est passible d'une amende d'un montant d'au moins l'équivalent des sommes illégalement partagées et d'au plus le double de ce montant*. En outre, la consultation du *Registre foncier du Québec* permet d'effectuer une veille sur des propriétés qui feraient l'objet de rumeurs de transaction. Cependant, il faut reconnaître que le risque demeure, surtout pour de petites coopératives isolées. Ainsi, il faudra peut-être envisager des mesures supplémentaires afin de rendre plus étanche les protections actuelles.

Par ailleurs, les difficultés financières ou associatives, les unes et les autres étant parfois liées, peuvent amener des coopératives dans des situations extrêmement difficiles, ce qui constitue un risque important de perte de logements coopératifs. Le manque d'expertise et de ressources professionnelles de petites coopératives en matière de gestion financière et immobilière ou encore la négligence délibérée constituent aussi des risques réels. Dans ces situations, la présence de grandes coopératives solides et de fédérations fortes apparaissent comme des atouts permettant de conserver dans le secteur coopératif les logements des coopératives qui connaissent ces difficultés.

Évidemment, la promotion de saines pratiques de gestion constitue un élément indispensable au maintien du parc de logements coopératifs. Aussi, un certain pouvoir d'intervention des divers intervenants (fédératifs ou gouvernementaux), en cas de difficultés, devrait-il également être envisagé afin de favoriser la conservation de ce patrimoine collectif.

ANNEXE 1

ACRONYMES UTILISÉS

CQCH	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
FCHE	Fédération Coop-Habitat Estrie
FECHAM	Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes
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
LNH	Loi nationale sur l'habitation
MDEIE	Ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation
OSBL	Organisme sans but lucratif
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHQ	Société d'habitation du Québec

ANNEXE 2

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

