

Redéfinir l'habitation, maintenant pour demain

Face aux turbulences économiques actuelles et à une crise du logement sans précédent, les municipalités ont le pouvoir – et la responsabilité – de transformer radicalement l'approche de l'habitation.

Les municipalités peuvent et doivent jouer un rôle déterminant pour renforcer la résilience de nos communautés en facilitant d'autres formes d'occupation du territoire qui soient plus saines, viables, durables, inclusives et cohérentes.

Les coopératives

Qu'est-ce que le modèle coopératif d'habitation ?

Une coopérative d'habitation est une entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers gèrent conjointement et collectivement le ou les immeubles de la coopérative.

Caractéristiques

Propriété collective, gestion démocratique et gouvernance par les membres, abordabilité du logement à long terme, stabilité dans le paysage résidentiel.



Contexte

Résilience économique et logement : un enjeu municipal prioritaire

- L'actuelle guerre tarifaire Canada–États-Unis a installé un climat de vulnérabilité et d'instabilité économique.
- Le Québec traverse une crise aiguë du logement et de l'abordabilité.
- Les entreprises peinent à retenir leur personnel en raison du manque de logements abordables et de la hausse des loyers, qui accentue la pression salariale et freine leur performance.
- La logique traditionnelle en matière d'habitation a montré ses limites devant l'ampleur des besoins actuels et les dérives d'un marché libre.

Les coopératives d'habitation sont une solution porteuse et pérenne: résilience économique, stabilité sociale et développement durable.

Retombées

Le modèle coopératif... juste des bénéfices

Retombées économiques directes

- Chaque dollar investi génère minimalement 2,30 \$ d'activités économiques.
- Création d'emplois locaux durables dans la construction et les services.
- Atténuation de la pression financière sur les ménages, en offrant des options de logement à coût abordable.
- Réduction de la pression financière sur le loyer, qui permet aux ménages de bénéficier d'un pouvoir d'achat accru, stimulant l'économie locale.

Impact sur l'attractivité municipale

- Rétention et attraction de la main-d'œuvre qualifiée.
- Atténuation de la pression sur les salaires des entreprises.
- Développement de milieux de vie dynamiques et inclusifs.
- Offre une forme d'habitation pérenne et une stabilité résidentielle.

Bénéfices sociaux et environnementaux

- Mixité sociale et diversité sociale renforcée : réunit des ménages aux profils et parcours de vie variés.
- Plus grande cohésion sociale : crée des milieux de vie inclusifs et solidaires.
- Participation citoyenne accrue grâce à la gestion démocratique au sein de ces habitations.
- Réduction des émissions de GES par une densification urbaine intelligente.
- Contribution au droit à la ville et revitalisation urbaine.

Un changement de culture, avant tout

2025

Année internationale des coopératives, selon les Nations Unies

Les municipalités, comme les autres acteurs publics, doivent assumer leur rôle de leader en matière d'habitation et fournir les ressources nécessaires pour soutenir des solutions innovantes, structurantes et durables.

Quelques pistes d'actions



01

Faire de l'habitation une infrastructure stratégique

Soutenir un changement de culture et de vision en matière d'habitation, pour en faire une véritable priorité.

- Créer un service municipal dédié au développement coopératif.
- Reconnaître l'habitation comme infrastructure essentielle au même titre que d'autres infrastructures clés comme les ponts et autoroutes.
- Adopter une approche globale plutôt que des solutions ponctuelles.
- Intégrer les coopératives dans la planification de résilience municipale.

Actions concrètes :

- Inscrire les formes d'habitation coopératives dans la planification municipale (par ex. : plan d'urbanisme), avec des cibles spécifiques.
- Établir une cible municipale de nouvelles constructions hors marché (objectif commun : viser le 20 %).



02

Faciliter le développement de nouveaux projets

Tirer parti des leviers municipaux disponibles pour augmenter l'offre de logements sociaux et abordables.

- Réserver davantage de sites, terrains ou immeubles municipaux aux fins de logements hors marché.
- Voir à l'accompagnement des porteurs de projets, par exemple par la création d'un guichet unique municipal.
- Bonifier les aides financières pour travaux de rénovation/mise aux normes/transformation (écologiques) d'immeubles existants.
- Créer des incitatifs fiscaux spécifiques (par ex. : allègement des taxes municipales).
- Explorer la possibilité de mettre en place d'autres outils financiers, comme des prêts à taux préférentiel ou garanties de prêts.
- Adapter la réglementation d'urbanisme pour les projets innovants.
- Accélérer et faciliter les processus d'approbation pour les coopératives, par exemple par une simplification des procédures, par la création d'une voie accélérée pour les projets coopératifs.



03

Soutenir l'innovation et les collaborations

Mettre en œuvre une transition radicale en appuyant activement et développant des solutions concrètes et innovantes, en partenariat avec le milieu (organismes communautaires, établissements d'enseignement et recherche, etc.).

- Soutenir l'implantation de fiducies foncières communautaires.
- Favoriser le développement de projets intergénérationnels et inclusifs.
- Stimuler la création de projets mixtes combinant logement, services et commerces de proximité (POD).
- Collaborer avec les fédérations et les entreprises locales afin de valider les besoins en logement et ainsi en faciliter la création.

