



Les épreuves institutionnelles de l'accès à l'habitat coopératif

septembre 2026

Points clés

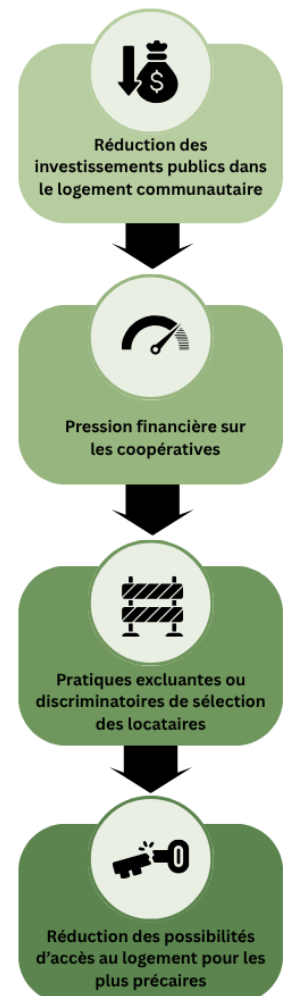
- Les **pressions financières et politiques** influencent la manière dont les coopératives d'habitation attribuent leurs logements disponibles en nombre limité.
- Les candidat-es peuvent rencontrer des **obstacles à plusieurs étapes du processus de sélection**, depuis l'accès à l'information sur les logements disponibles jusqu'à la candidature et à la démonstration de leur adéquation avec le statut de membre.
- Le processus de sélection peut **désavantager indirectement les ménages disposant de ressources financières limitées**, d'un réseau social moins développé ou connaissant moins bien les normes et les attentes propres au modèle coopératif.
- Les contraintes financières peuvent contribuer à l'émergence de **nouvelles formes de filtrage social**, qui **mettent à l'épreuve la mission inclusive originelle** des coopératives d'habitation.
- Pour lever les obstacles à l'accès à l'habitat coopératif, il est nécessaire de **maintenir des investissements durables dans le logement communautaire et de mettre en place des pratiques de sélection plus transparentes et inclusives**.

Comprendre les obstacles à l'accès à l'habitat coopératif

Les coopératives d'habitation au Canada ont été créées afin de fournir des logements sans but lucratif et gérés de manière autonome par les communautés. Le soutien fédéral a joué un rôle essentiel dans le développement et la stabilité financière du secteur. Cependant, les investissements fédéraux dans le logement communautaire ont diminué à mesure que la responsabilité en matière de logement a été transférée aux gouvernements provinciaux et territoriaux dans les années 1990. Bien que la Stratégie nationale sur le logement ait marqué un regain d'intérêt du gouvernement fédéral pour le logement communautaire, de nombreuses coopératives d'habitation continuent de subir les effets de plusieurs décennies de désinvestissement public. Plusieurs sont confrontées à une hausse des coûts d'exploitation et d'entretien, tout en devant composer avec l'expiration des conventions d'exploitation fédérales qui assuraient un soutien financier important au secteur, notamment sous la forme de subventions au loyer pour les ménages à faible revenu.

Ces pressions rendent de plus en plus difficile pour les coopératives de concilier **viabilité financière, entretien des bâtiments et engagement en faveur de l'inclusion sociale**. Parallèlement, la demande en logement abordable a augmenté alors que l'offre de logements communautaires n'a pas suivi le rythme. Dans ce contexte, les comités de sélection des coopératives doivent prendre des décisions difficiles parmi de nombreux candidat-es qui remplissent les critères d'admissibilité de base, pour un nombre limité de logements disponibles.

Ces pressions plus larges influencent les modalités d'attribution des logements et peuvent créer des obstacles pour les candidat-es, en particulier les personnes nouvellement arrivées au Canada et les autres ménages déjà confrontés à des contraintes structurelles dans leur accès au logement.



Les épreuves institutionnelles de l'accès à l'habitat coopératif

Les candidat·es peuvent rencontrer des difficultés à chacune des étapes du processus d'admission. Premièrement, les informations concernant les logements vacants et les procédures de candidature circulent souvent par le biais de réseaux informels, ce qui rend l'accès à l'habitat coopératif plus difficile pour les candidat·es qui ne disposent pas de réseaux communautaires établis. Deuxièmement, les dossiers de candidature écrits demandent souvent aux ménages de fournir des informations détaillées sur leurs motivations, leurs compétences et la manière dont ils contribueraient à la vie collective de la coopérative. Troisièmement, les entrevues de sélection reposent souvent sur des attentes implicites et des compétences communicationnelles qui peuvent désavantager les candidat·es moins familiarisé·es avec le processus ou confronté·es à des barrières linguistiques. Quatrièmement, la période probatoire et les exigences liées au maintien du statut de membre peuvent créer une situation d'incertitude, les membres étant évalués en fonction de leur participation, de leurs relations avec les autres membres et du respect des attentes propres à la coopérative.



Les pressions financières mettent à l'épreuve la mixité sociale dans les coopératives d'habitation

Au-delà des difficultés rencontrées par les candidat·es individuellement, ces pratiques de sélection influencent la composition sociale des coopératives d'habitation. Les pressions financières peuvent contribuer à définir ce que les coopératives d'habitation considèrent comme un·e « membre-locataire idéal·e » et les conduire à privilégier les candidat·es perçu·es comme présentant un risque financier ou de fonctionnement moindre (en raison de leur solvabilité, de leurs compétences communicationnelles, de leur expérience antérieure en matière d'implication en milieu communautaire ou syndical, etc.).

Si ces critères de sélection peuvent contribuer à la viabilité à long terme des coopératives, ils peuvent également créer des obstacles pour les ménages qui connaissent moins bien le modèle coopératif, disposent de réseaux communautaires limités ou connaissent une situation d'insécurité financière (notamment les personnes nouvellement arrivées au Canada). Ainsi, les pratiques de sélection peuvent, indirectement, **reproduire les inégalités sociales existantes et réduire les possibilités pour une diversité de ménages d'accéder à l'habitat coopératif.**

Recommandations politiques

Gouvernement fédéral

- **Accroître les investissements à long terme dans le logement communautaire.** Développer l'ensemble du secteur du logement communautaire afin de répondre à la demande croissante en logement abordable.
- **Renouveler les conventions d'exploitation fédérales arrivant à échéance.** Maintenir un soutien financier à long terme afin d'aider les coopératives d'habitation existantes à concilier viabilité financière et inclusion sociale.

Gouvernements provinciaux et territoriaux

- **Augmenter les aides au logement destinées aux ménages à faible revenu.** Offrir aux ménages à faible revenu davantage de possibilités de logement grâce notamment à des subventions au loyer plus nombreuses et réduire ainsi la pression exercée sur l'offre limitée de logements coopératifs subventionnés.

Fédérations de coopératives d'habitation

- **Favoriser des processus de sélection clairs et transparents.** Élaborer des lignes directrices communes pour le bon déroulement des candidatures, notamment les entrevues de sélection.
- **Promouvoir des pratiques de sélection plus inclusives.** Proposer aux membres des comités de sélection des formations et des ressources permettant d'identifier et de réduire les biais implicites, de clarifier les critères de sélection et de soutenir des actions de sensibilisation et d'accompagnement des candidatures multilingues afin de garantir des pratiques de sélection non discriminatoires.
- **Améliorer l'accès à l'information.** Mettre en place et actualiser régulièrement des registres centralisés des unités disponibles afin d'améliorer l'accès aux coopératives et de réduire la dépendance aux réseaux informels pour obtenir des informations.

Quels sont les enjeux ?

Les difficultés d'accès à l'habitat coopératif ne résultent pas simplement des situations ou des décisions individuelles des candidat·es ou des membres des comités de sélection. Elles sont étroitement liées au contexte politique au sein duquel fonctionnent les coopératives d'habitation. Si les pressions financières continuent d'influencer les pratiques de sélection, les ménages ayant les besoins en logement les plus importants pourraient être confrontés à des obstacles significatifs pour accéder aux coopératives. Cela risque de fragiliser la mission inclusive du modèle coopératif et de contribuer à une plus grande instabilité résidentielle des ménages précaires. En l'absence d'une offre suffisante de logements abordables, ces situations peuvent également générer des coûts sociaux plus larges, en entraînant un recours accru aux services d'hébergement d'urgence, aux dispositifs de lutte contre le sans-abrisme, aux programmes d'aide sociale ainsi qu'aux services de santé et aux services sociaux.

Pour aller plus loin

Reiser, C., & Cliche, C. H. (2025). « Excuse-moi, mais t'as peu de chances! » L'épreuve institutionnelle de l'accès à l'habitat coopératif au Québec. *Noroi*, 275(3), 43–60. <https://doi.org/10.3917/nor.275.0043>