



**PÔLES  
D'ÉCONOMIE  
SOCIALE**



**CHANTIER**  
DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

## **L'économie sociale comme levier pour le développement de logements abordables**

Mémoire déposé par le Chantier de l'économie sociale  
et les Pôles d'économie sociale de la région métropolitaine  
de Montréal dans le cadre de la consultation sur une  
Politique métropolitaine d'habitation

**15 août 2022**

## Table des matières

Le Chantier de l'économie sociale.....	3
Les Pôles d'économie sociale .....	3
L'économie sociale au Québec.....	5
L'économie sociale et le logement.....	6
Introduction.....	7
Commentaires .....	7
Investir dans des solutions structurantes sur le long terme .....	8
Miser sur l'expertise et l'innovation pour accélérer le développement.....	9

## Le Chantier de l'économie sociale

Le Chantier de l'économie sociale a pour principal mandat la concertation pour la promotion et le développement de l'entrepreneuriat collectif au Québec. Il réunit des promoteurs d'entreprises d'économie sociale œuvrant dans de multiples secteurs d'activité (communication, loisir, technologies, habitation, services aux personnes, ressources naturelles, formation, financement, services de proximité, culture, etc.), des représentants des grands mouvements sociaux et des acteurs du développement local et régional. Il est reconnu comme interlocuteur privilégié du gouvernement du Québec au côté du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) par la Loi sur l'économie sociale de 2013.

Le Chantier a pour mandat de :

- Concerter divers acteurs et partenaires de l'économie sociale au niveau régional et national ;
- Promouvoir l'économie sociale comme vecteur de changement social et économique ;
- Créer des conditions et des outils favorables à la consolidation, à l'expérimentation et au développement de nouveaux créneaux et projets ;
- Participer à la construction d'alliances avec d'autres acteurs socio-économiques et mouvements sociaux en faveur de ce modèle de développement, incluant l'international.

## Les Pôles d'économie sociale

Présents dans toutes les régions du Québec, les Pôles d'économie sociale sont entièrement dédiés au développement de l'économie sociale sur leur territoire. Ils sont reconnus comme étant des interlocuteurs privilégiés sur les questions de l'économie sociale sur le plan régional. Ils favorisent la concertation entre les différents acteurs de leur milieu et soutiennent la création des conditions favorables à ce modèle entrepreneurial de développement. Ce faisant, ils participent à la vitalité et la diversification économique de leur territoire.

**19 Pôles régionaux** desservent une région définie et travaillent en lien avec les partenaires locaux de développement territorial. **3 Pôles autochtones** répartis à travers le Québec travaillent de concert avec leurs gouvernements nationaux. Ensemble, ces 22 Pôles d'économie sociale sont présents sur tout le territoire québécois.

Sur leur territoire, leurs actions s'articulent autour de 4 rôles :

1. VALORISER l'économie sociale, ses principes et ses retombées sur le territoire ;
2. SOUTENIR l'émergence de l'économie sociale comme modèle entrepreneurial de développement territorial ;
3. RENFORCER les entreprises d'économie sociale ;
4. DÉPLOYER un écosystème de soutien fort.

## **Le Pôle de Montréal (CESIM)**

Le [Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal \(CESIM\)](#) est l'instance montréalaise de développement en matière d'économie sociale dont la mission est de faire rayonner et d'amplifier ce mouvement. Il a pour mandat de promouvoir et de soutenir l'émergence, le développement et la consolidation d'entreprises et de projets d'économie sociale, tout en favorisant la concertation et les partenariats avec les acteurs locaux et régionaux. Reconnu par l'Agglomération de Montréal, le CESIM agit comme Pôle régional en économie sociale, à l'instar des 21 autres Pôles régionaux du Québec.

## **Le Pôle de Laval**

Le [Pôle régional d'économie sociale de Laval \(PRESL\)](#) est un organisme incorporé dont la mission est de consolider et veiller à l'essor du réseau des entreprises d'économie sociale à Laval. Regroupant des entreprises collectives et des organismes provenant de différents secteurs liés à l'économie sociale, le PRESL œuvre également à remplir les quatre rôles des Pôles sur son territoire et à développer des solutions collectives aux enjeux lavallois.

## **Le Pôle des Laurentides**

Active depuis 14 ans sur le territoire des Laurentides, [Économie sociale Laurentides \(ÉSL\)](#) est reconnue comme interlocuteur privilégié sur les questions de l'économie sociale au plan régional. Forte de ses 118 membres, répartis dans les huit MRC de la région, ÉSL accélère le développement et le rayonnement de l'écosystème et des entreprises de l'économie sociale des Laurentides et a pour ambition de bâtir une économie plus forte, plus agile et plus diversifiée.

En tant que levier mobilisateur, l'équipe d'ÉSL s'investit plus particulièrement dans les secteurs de l'économie circulaire, l'autonomie alimentaire, le vieillissement de la population et l'immobilier collectif. Ce faisant, en tant que pôle régional de l'économie sociale, ÉSL participe à la vitalité socioéconomique du territoire.

## **Le Pôle d'économie sociale de l'agglomération de Longueuil**

La mission du [Pôle de l'économie sociale de l'agglomération de Longueuil](#) est de promouvoir l'économie sociale et de favoriser la concertation et le partenariat entre les intervenants locaux et régionaux en économie sociale afin d'appuyer le développement des entreprises d'économie sociale, d'assurer la cohérence des actions et d'en maximiser les retombées.

## **Le Pôle de l'entrepreneuriat collectif de l'Est de la Montérégie**

Le [Pôle de l'entrepreneuriat collectif de l'Est de la Montérégie \(PECEM\)](#) a pour mission de promouvoir l'économie sociale et favoriser la concertation et le partenariat en économie sociale entre les intervenants locaux et régionaux de l'est de la Montérégie. Par notre expertise et nos qualités mobilisatrices, nous agissons comme précieuse ressource pour le développement de ce modèle d'affaires autant pour les entreprises que les acteurs du milieu. Constamment en action, nous développons, expérimentons, consolidons et mettons en lumière des projets collectifs !

## Le Pôle de Lanaudière

[Économie sociale Lanaudière](#) a pour mission de promouvoir le modèle de l'économie sociale et son impact dans Lanaudière. Pôle de référence du modèle économique qu'est l'économie sociale et l'entrepreneuriat collectif qui demeurent des incontournables au développement de Lanaudière et prônant les valeurs de l'engagement, la coopération, la démocratie, l'équité et la parité.

## Le Pôle d'économie sociale Vallée-du-Haut-Saint-Laurent

Le [Pôle d'économie sociale Vallée-du-Haut-Saint-Laurent](#) est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de ;

- Concerner les divers acteurs et partenaires de l'économie sociale et solidaire ;
- Promouvoir l'économie sociale et les entreprises d'économie sociale sur l'ensemble de son territoire et présenter l'économie sociale comme modèle alternatif au développement économique ;
- Représenter la corporation aux niveaux local, régional et national ;
- Favoriser la mise en place des conditions nécessaires à la création, la croissance et la consolidation des entreprises d'économie sociale ;
- Offrir des services divers aux acteurs du domaine de l'économie sociale et solidaire ;
- Soutenir le développement de l'économie sociale sur le territoire des 5 MRC de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent.

## L'économie sociale au Québec

L'économie sociale fait partie intégrante de l'économie plurielle du Québec et, ce faisant, participe à la démocratisation de l'économie ainsi qu'à l'émergence de ce modèle de développement basé sur des valeurs de solidarité, d'équité et de transparence.

Les entreprises d'économie sociale sont des organisations qui émergent de la mobilisation et de la volonté des communautés de développer et de maintenir des services, des produits et des emplois pertinents et durables. Aussi appelées « entreprises collectives », les entreprises d'économie sociale ont une vocation sociale puisqu'elles sont redevables à la collectivité par leur gouvernance collective et démocratique. Elles peuvent être administrées par les membres de leur communauté, par leurs employés, leurs fournisseurs ou leurs clients, ou encore une combinaison de ces possibilités. Au Québec, les 90 000 administrateurs bénévoles, dont la moitié sont des femmes et le cinquième ont 35 ans et moins, qui s'impliquent aujourd'hui au sein de ces entreprises, s'assurent que les choix de gestion prennent en compte les besoins et les réalités de leur communauté.

Qu'il s'agisse de coopératives, d'organismes à but non lucratif (OBNL) ou de mutuelles, les entreprises opèrent conformément aux principes de fonctionnement suivants, définis dans la Loi sur l'économie sociale (RLRQ, chapitre E-1.1.1) :

- Répondre aux besoins de leurs membres ou de la collectivité ;
- Ne pas être sous le contrôle décisionnel d'un ou de plusieurs organismes publics ;
- Prévoir une gouvernance démocratique par les membres ;
- Aspirer à une viabilité économique ;

- Interdire ou limiter la distribution des surplus générés par leurs activités économiques ;
- En cas de fermeture ou de vente, le reliquat de leurs biens doit être dévolu à un organisme partageant des objectifs semblables et établis au Québec

Le Québec compte près de 11 200 entreprises d'économie sociale. Ensemble, elles génèrent des revenus de 47,8 milliards de dollars et emploient 220 000 salariés. Parce qu'elles font des choix de gestion innovants et au service de la qualité, de l'accessibilité et de la pérennité de leurs activités, ces entreprises sont plus résilientes que des entreprises privées. En effet, alors que 80% des entreprises privées ne survivent pas la première décennie d'activité, 75% des entreprises collectives sont toujours en opération après 15 ans d'activité. Ancrées dans leurs communautés, elles desservent un marché local et régional (76%) en se démontrant viables et autonomes : au total, les subventions et les aides publiques ne représentent que 5,6% de l'ensemble des revenus des entreprises d'économie sociale.

## L'économie sociale et le logement

Le développement et la gestion de logement par le biais d'OBNL et de coopératives est une réalité historique des quartiers de la région métropolitaine. Que ce soient les Groupes de ressources techniques (GRT) qui accompagnent les porteurs de projets, les coopératives d'habitation, les résidences pour personnes âgées à but non lucratif, le logement étudiant ou les organisations offrant du logement social et des services reliés pour une clientèle vulnérable, ces entreprises d'économie sociale, dont certaines sont en opération depuis plus de 50 ans, contribuent à maintenir une mixité d'usage et une cohésion sociale. En temps de crises, elles ont aussi été garantes d'une plus grande résilience sociale et économique en mutualisant les risques et en assurant un travail collectif au service de leur pérennité. Finalement, ce sont des entreprises détenant aujourd'hui une expertise et un parc immobilier significatifs. Elles se mobilisent pour assurer une réponse, à court et long terme, aux besoins en matière de logement de la région métropolitaine.

En chiffres, dans la grande région métropolitaine de Montréal, on compte 810 OBNL d'habitation<sup>1</sup>, pour un total de 26 521 unités locatives, et 756 coopératives d'habitation<sup>2</sup>, pour un total de 18 592 logements.

---

<sup>1</sup> Chiffres tirés de la base de données du RQOH en date du 21 mars 2022

<sup>2</sup> [Recension du patrimoine coopératif québécois en habitation de 2017](#)

## Introduction

Soucieux des conditions de développement de l'économie sociale dans le Grand Montréal, le Chantier de l'économie sociale et les Pôles d'économie sociale de la région métropolitaine soit les Pôles régionaux de Montréal, Laval, de l'agglomération de Longueuil, de Lanaudière, des Laurentides, de la Vallée-du-Haut-Saint-Laurent et de la Montérégie-Est saluent l'intention d'adopter une Politique métropolitaine d'habitation visant un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient et sont heureux de pouvoir participer à la consultation publique visant à accroître la pertinence de cette politique et la mobilisation autour de sa pleine réalisation.

En particulier, l'ensemble de ces acteurs confirment que l'accroissement de l'offre de logement abordable est nécessaire et urgent en zone CMM. Ils observent également une mobilisation de porteurs de projets qui souhaitent développer des projets en économie sociale d'habitation qui répondent aux besoins de logement et qui créent des espaces d'habitation sécuritaires, voire des milieux de vie. Pour cette raison, en premier lieu les Pôles en tant qu'acteurs de soutien à leur communauté locale, et en deuxième lieu le Chantier en tant que lieu de convergence d'idées et de pratiques de développement innovantes, entre autres en matière d'habitation, confirment leur volonté de contribuer à la réflexion à toutes les échelles sur les moyens pour favoriser l'essor et l'ancrage de communautés mixtes sur l'ensemble des territoires de la CMM.

## Commentaires sur le projet de politique métropolitaine d'habitation

D'abord, le Chantier et les Pôles métropolitains tiennent à souligner la qualité du document proposé qui est adéquatement documenté et reflète bien les enjeux et les besoins de la région métropolitaine. En effet, ils partagent entièrement les grands principes qui sous-tendent le développement de la politique, à savoir :

- La mixité sociale et l'abordabilité du logement au cœur de l'amélioration de la qualité de vie de la population et son intégration communautaire ;
- L'émergence de milieux de vie diversifiés qui répondent aux besoins évolutifs des ménages ;
- Les capacités de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre des entreprises ;
- L'attractivité du Grand Montréal à l'accueil des nouveaux résidents ;
- La réalisation de quartiers complets favorisant les déplacements actifs et en transport collectif et offrant des services et des commerces de proximité, des activités de loisirs et des lieux d'emploi et d'étude ;
- La protection du territoire agricole et des milieux naturels.

Ils reconnaissent également les préoccupations de l'économie sociale dans les trois orientations de la politique, notamment :

- Assurer l'abordabilité au logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région ;
- Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs de la population ;
- Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte aux changements climatiques.

De plus, ils saluent particulièrement le lien qui est fait à la fois entre les conditions sociales, le potentiel de développement économique, les capacités de lutte aux changements climatiques et le besoin de réponses évolutives garantes de plus de pertinence et de résilience.

De façon plus générale, les objectifs et les pistes d'action identifiés témoignent d'une ambition en matière de mobilisation, d'innovation et de résultats à la hauteur de la crise du logement historique que traverse le Québec. Il va donc de soi que le Chantier et les Pôles métropolitains s'attendent à ce que les cibles qui découleront de la politique reflètent cette ambition.

## Investir dans des solutions structurantes sur le long terme

La crise du logement actuelle appelle à la fois à des solutions à court terme, pour répondre aux besoins immédiats en matière de logement, et à long terme, en engageant une réflexion sur les mesures les plus aptes à atténuer le risque de futures crises. Selon le Chantier et les Pôles métropolitains, l'utilisation optimale du parc de logements sociaux et communautaires par le biais d'efforts de réhabilitation et de soutien communautaire adéquat (1, 5) est fondamentale en tant que première réponse à court terme.

À long terme, il est tout aussi important de développer plus de logements dans des termes qui les placent à l'abri de la spéculation (10, 14, 16, 17, 18, 35) afin de maintenir l'accessibilité et contribuer à l'atténuation des pressions inflationnistes. À cet effet, la distinction du logement collectif est notable. D'une part, en éliminant la possibilité de vente des propriétés, la hausse des coûts lors de chaque transaction associée à la prise de valeur foncière est réduite.

D'autre part, étant donné leur mission à maintenir des logements décents et abordables, les organisations œuvrant en logement collectif n'ont pas d'incitatifs à refléter la montée des prix des propriétés avoisinantes sans que celle-ci ne soit justifiée par une hausse de coûts, comme c'est le cas de propriétaires gérant leurs logements dans une perspective de maximisation des profits.

**En ce sens, les investissements dans le parc de logements publics et collectifs doivent être évalués comme autant de moyens qui agissent à court et à long terme contre les pressions inflationnistes et qui prémunissent contre des crises du logement futures.**

Il importe toutefois de souligner la différence entre les logements publics et collectifs et les solutions de « logements locatifs abordables privés ». Ces derniers, dont l'abordabilité devrait être « garantie à long terme » (12), représentent plutôt des efforts des structures publiques à assurer le respect de l'abordabilité, soit par contraintes (limites de prix) ou par dépenses (subventions) continues, et ce, à perpétuité.

Le Chantier et les Pôles métropolitains se réjouissent par ailleurs de l'accent mis dans ce document sur l'habitation sociale et communautaire et sur le rôle essentiel que les acteurs de l'économie sociale dans ce secteur peuvent y jouer. Au vu des besoins criants, ils estiment essentiel de se doter de cibles ambitieuses pour la création d'un grand chantier de logements sociaux et communautaires, avec un financement public pluriannuel et des programmes mieux ajustés à la réalité des entreprises d'économie sociale, qui permettent d'avoir une prévisibilité, une condition essentielle pour le développement de ces projets.



## Miser sur l'expertise et l'innovation pour accélérer le développement

Le Chantier et les Pôles métropolitains saluent tout particulièrement l'identification de moyens qui favorisent les conditions de développement de nouveaux logements (6, 8) et l'ouverture à considérer, voire soutenir, de nouvelles formules innovantes (6, 10, 11, 17, 18, 35). À cet égard, **le Chantier et les Pôles métropolitains confirment l'importance d'un dialogue entre les acteurs gouvernementaux et les acteurs terrain afin d'avoir une évaluation précise des moyens en fonction des résultats désirés**. Cela permettrait d'assurer que les conditions de développement en logement soient davantage définies et prévisibles. Ainsi, les mesures de la Politique métropolitaine d'habitation favorisant la concertation et la co-construction de mesures de développement de logement (5, 11, 20, 21, 22) sont d'autant plus importantes.

Aux vues de la contribution spécifique et structurante des développeurs de logements en économie sociale, le Chantier et les Pôles métropolitains recommandent que cette concertation identifie de façon prioritaire des mesures pour reconnaître et favoriser la réalisation de projets en logement collectif. Par exemple, cela pourrait passer par des processus de traitement plus rapides ou moins onéreux, ou par du zonage différencié pour des projets en économie sociale.

À l'échelle métropolitaine, une variété d'entreprises et de réseaux sont à l'œuvre pour développer et gérer du logement abordable pour une diversité de clientèle : étudiants, familles, aînés, etc. Ce développement, par et pour la communauté, de solutions adaptées à leurs besoins témoigne de leur capacité à se prendre en main dans un milieu où le logement est une des pierres angulaires d'un ensemble de services de proximité qui soutiennent des communautés attractives, inclusives et résilientes.

Le Chantier et des Pôles métropolitains saluent donc la volonté explicite d'œuvrer de concert à ces objectifs et réitèrent leur volonté à contribuer à la réflexion et réalisation de ce travail.