LES COOPS D'HABITATION

VOLUME 26 • NUMÉRO 1
MARS 2021

DOSSIER - p. 8

LES COOPÉRATIVES DE PROPRIÉTAIRES : DU RÊVE À LA RÉALITÉ

Enregistrement nº 40019652

www.cooperativehabitation.coop
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Protégez ce qui vous tient le plus à coeur et économisez sur vos assurances!

Découvrez SécuriMembre[MD] et AutoAssur[MD], deux programmes exclusifs, conçus spécialement pour les membres de coopératives d'habitation affiliées à la CQCH.

Économisez sur une police d'assurance pour vos biens personnels ou votre automobile grâce à une tarification avantageuse.

De plus, bénéficiez :
> du service de règlement de sinistres Déclic[MD], offert en tout temps;
> d'une protection fiable, offerte par des gens de confiance;
> de la Garantie du Service des sinistres;
> d'un service rapide et accessible.

Appelez-nous dès aujourd'hui au 1–888–312–1118 pour obtenir **une soumission gratuite et sans obligation!**

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

co-operators[MD]
Assurance groupe automobile et habitation

Co-operators[MD] est une marque déposée du Groupe Co-operators limitée, utilisée sous licence. AutoAssur[MD] et Déclic[MD] sont des marques déposées de La Compagnie d'assurance générale Co-operators, utilisée sous license. Les réductions, la couverture et l'admissibilité varient selon la province. Les membres peuvent économiser une fois toutes les réductions prises en compte. Co-operators s'engage à protéger la vie privée de ses clients, ainsi que la confidentialité, l'exactitude et la sécurité des renseignements personnels recueillis, utilisés, conservés et divulgués dans le cadre de ses affaires. Pour en savoir plus, visitez le www.cooperatorsassurancegroupe.ca.

HBG611 (12/19)

LES COOPs D'HABITATION

Coordination :
Jahelle Simoneau Lachapelle

Collaboratrices et collaborateurs :
Jacques Côté (CQCH), Jacques Leclerc (CQCH), Jordan Duclos (CQCH), Jahelle Simoneau Lachapelle (CQCH), Romain Thibaud (FECHAQC), Katherine Meilleur (FECHAQC), Guillaume Brien (FCHE), Laurent Bigard (FECHAM), Pascale Courchesne (FECHMACQ), Dennis Bolduc (FECHAS), Raphaël Déry (FIHAB), Denis Missud (FCHARM), Julie Martins (FECHALLL)

Révision : Christine Paré, LINÉA contenus d'exception

Graphisme : Hoola studio – www.hoola-studio.com

Impression : Les impressions Héon et Nadeau

Tirage : 19 000 exemplaires

Abonnement : 13,80 $/an (TPS et TVQ incluses)

Éditeur :
Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202
Québec (Québec) G1N 1S7

Téléphone : 418 648-6758
Télécopieur : 418 648-8580
Courriel : info@cqch.qc.ca

Direction générale : Jacques Leclerc

Président de la CQCH : Jacques Côté

Les fédérations membres :
FCHE : Tél. : 819 566-6303
Courriel : fche@reseaucoop.com

FECHAM : Tél. : 450 651-5520
Courriel : info@fecham.coop

FECHAQC : Tél. : 418 648-1354
Courriel : info@fechaqc.coop

FCHARM : Tél. : 514 742-7228
Courriel : info@fcharm.ca

FECHALL : Tél. : 450 759-8488

FECHAS : Tél. : 418 543-6858
Courriel : fechas@qc.aira.com

FECHMACQ : Tél. : 819 477-6986
Courriel : info@fechmaqc.ca

FIHAB : Tél. : 819 243-3717
Courriel : info@logeaction.com

Le mandat de la revue *Les COOPs d'habitation* est d'informer les membres de coopératives et de promouvoir la formule coopérative en habitation. La revue est distribuée dans les foyers membres des six fédérations régionales de coopératives d'habitation, aux coopératives des régions non fédérées associées à la CQCH ainsi qu'aux partenaires et fournisseurs de notre réseau. Les ménages membres d'une coopérative d'habitation affiliée à la CQCH sont automatiquement abonnés. Les articles n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 1996

Bibliothèque nationale du Canada
ISSN : 1206-1093

Envoi de publication
Enregistrement n° 40019652

5	9	3	7	4	2	6	1	8
1	4	2	9	6	8	3	7	5
8	6	7	5	1	3	4	2	9
7	5	4	6	2	9	1	8	3
9	2	6	3	8	1	5	4	7
4	8	1	2	5	7	9	3	6
6	3	5	8	9	4	7	1	2
2	7	9	1	3	5	8	6	4
3	1	8	4	7	6	2	9	5

Réponse : 12

SOMMAIRE

Mot du président et du directeur général 4
CONCOURS *Qui sommes-nous?* 6
SUDOKU 6
Chronique aînés 7

DOSSIER

Les coopératives de propriétaires :
Du rêve à la réalité 8

Au nom de la loi 15
Projet CQCH : Repreneuriat collectif d'actifs immobiliers par les coopératives d'habitation 17
Soutien au loyer temporaire de la SCHL 18
Publireportage Vidéotron 20

ZOOM FÉDÉ

Montréal 21
Lanaudière. Laurentides. Laval 22
Québec. Chaudière-Appalaches 23
Estrie 24
CQCH 25
Montérégie 26
Outaouais 28
Mauricie. Centre-du-Québec 30

Publireportage de Énergir 31
Le courrier de Madame Coop 32

LE MOT DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

La pandémie a bouleversé notre quotidien durant la majeure partie de la dernière année et elle continue de le faire. Néanmoins, le Mouvement a su s'adapter, améliorer ses pratiques, revoir ses priorités et mettre les bouchées doubles afin de livrer les projets en cours et de poursuivre son développement.

Jacques Côté,
président de la CQCH

Dans la présente parution, vous trouverez de l'information sur la mise en place d'un nouveau service pour les coopératives membres du Mouvement. En effet, en 2018, à la suite de la fin d'une entente avec l'un de nos partenaires, notre réseau a entrepris des démarches afin d'offrir à ses membres les services d'un câblodistributeur reconnu. Nous sommes heureux de vous annoncer que nous avons conclu une entente avec Vidéotron et qu'une offre de service des plus avantageuses est maintenant disponible pour l'ensemble des coopératives d'habitation membres du Mouvement situées sur le territoire desservi par ce nouveau partenaire. Pour de plus amples renseignements, nous vous prions de consulter les outils mis en place relatifs à ce nouveau produit.

Parmi les projets chers au Mouvement, rappelons celui de la création de coopératives de propriétaires sur l'ensemble du territoire, afin de répondre aux besoins exprimés par nos membres. Les deux premières réalisations de ce nouvel axe de développement ont vu le jour à Sherbrooke ainsi qu'à Waterville. Plusieurs autres projets situés à Montréal, dans les Laurentides, en Montérégie, à Québec ainsi qu'en Estrie devraient se concrétiser au cours des prochains mois.

La naissance de ce modèle des plus innovateurs n'aurait pu se concrétiser sans la collaboration de nos différents partenaires. À ce titre, la participation du gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec, annoncée lors du dépôt du budget de mars 2017 a représenté une étape cruciale dans la poursuite de la mise en place de ce nouveau modèle.

S'appuyant sur cette base solide, la CQCH a conclu une entente de collaboration avec un partenaire privé, Fondaction, afin d'assurer une première phase de capitalisation du Fonds Coop Accès Proprio (FCAP) à la hauteur de 10 M$. Cette capitalisation initiale permettait au Mouvement d'entreprendre la réalisation de ses projets pilotes. Toutefois, afin d'assurer la pérennité du modèle, nous avons pu aussi compter sur la participation du Mouvement Desjardins, qui a su adapter ses pratiques et offrir un produit financier sur mesure à nos membres, afin qu'ils puissent bénéficier de prêts hypothécaires résidentiels personnels garantis par l'usufruit qu'ils ont acquis.

Le FCAP vise à faciliter l'accès à la propriété. Dans cette optique, il était important d'obtenir la collaboration de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour que nos membres ayant une capacité financière limitée puissent bénéficier de son programme de garantie hypothécaire résidentielle. Malgré la nouveauté des caractéristiques de notre modèle et compte tenu des objectifs de notre programme d'accès à la propriété, la SCHL a accepté d'ouvrir son programme d'assurance hypothécaire à nos membres pour les initiatives prévues à la phase de projet pilote. De plus, par l'entremise du volet innovation de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), elle a autorisé l'utilisation d'un prêt rotatif de 6 M$ pour une période de 10 ans, qui vient compléter les montages financiers en vue de construire les édifices prévus dans chacun de nos projets. Par cette mesure, elle a activement contribué à faciliter la réalisation de nos projets.

Le caractère inédit de ce modèle tient principalement au cadre juridique retenu ainsi qu'au montage financier s'y rattachant. À cet égard, nous ne pouvons passer sous silence la contribution exceptionnelle de M^{e} François Frenette, professeur émérite de l'Université Laval. Partageant les objectifs du Mouvement, il a mis à profit son bagage de connaissances pour définir les fondements juridiques de notre modèle.

Jacques Leclerc,
directeur général de la CQCH

Soulignons également l'apport de M. Jacques Leclerc, ancien professeur de finance de l'Université du Québec à Montréal. Son expertise a contribué à permettre à l'ensemble des intervenants de prendre part au déploiement d'un tout nouveau modèle financier original facilitant l'accès à la propriété.

LE MOUVEMENT, PLUS QUE JAMAIS TOURNÉ VERS L'AVENIR

La pandémie nous a fait prendre conscience de la nécessité, pour 2021 et les années à venir, de revoir l'ensemble de nos services afin qu'ils soient offerts à distance et accessibles, peu importe la situation géographique de nos membres. Bien qu'elle ait engendré des désagréments à plusieurs égards, la pandémie a permis à la CQCH de constater des lacunes en ce qui concerne tant les opérations que les services offerts, et ce, particulièrement auprès des membres situés en région éloignée. Depuis près d'un an, nous travaillons sur divers projets afin d'offrir des services uniformisés, de qualité et accessibles partout au Québec.

Parmi ceux-ci, notons :

- L'implantation d'une plateforme de formation à distance, facile d'utilisation et contenant l'ensemble des formations offertes par le Mouvement afin que les utilisateurs puissent les suivre à distance au moment qui leur convient;
- La modernisation et la mise en ligne du *Guide pratique de gestion*, destiné aux membres, aux administrateurs et aux dirigeants des coopératives d'habitation, mais également aux employés des fédérations, de la CQCH, des coopératives d'habitation et à divers intervenants du milieu;
- La mise à niveau du regroupement d'achats et de la carte multiservices par la création de nouveaux outils technologiques;
- L'étude de faisabilité du projet d'implantation d'une plateforme d'enquête de prélocation;
- Et plus encore.

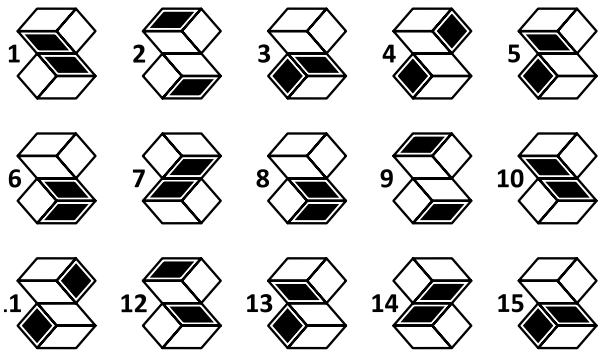
L'amélioration des services de la CQCH est un processus continu. Nous comptons d'ailleurs sur vous pour nous faire connaître vos besoins afin que nous puissions y répondre le plus adéquatement possible.

ON JOUE ?
À VOS CRAYONS ! GO !

Le sudoku du mois de mars

			4		8			
	6			7			1	
7		2		9		5		4
	9		7		4		3	
		7		5		8		
	8		9		6		5	
9		4		1		7		8
	7			6			4	
			2		7			

Trouvez la forme unique.



Les solutions du sudoku et du puzzle visuel sont disponibles au bas de la page 3.

CONCOURS
QUI ***SOMMES-NOUS ?***

Répondez correctement aux questions et courez la chance de gagner 250 $ d'épicerie !

Vous trouverez les réponses aux questions aux pages 8 à 16.

1. Quels sont les noms des trois projets pilotes de coopératives de propriétaires ?

RÉPONSE : _____

RÉPONSE : _____

RÉPONSE : _____

2. Quel est le nouveau nom de la Régie du logement ?

RÉPONSE : _____

Nom : _____ Coopérative : _____

Adresse : _____

N° de tél. : _____ Courriel : _____

Les règlements du concours sont disponibles sur le site Internet de la CQCH, au **www.cooperativehabitation.coop**.

Remplissez votre coupon-réponse et retournez-le par la poste à cette adresse :

CONCOURS *Qui sommes-nous ?*
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202
Québec (Québec) G1N 1S7

OU
Envoyez-nous les réponses par courriel, à **info@cqch.qc.ca.**

N'oubliez pas d'indiquer le nom et l'adresse de la coopérative où vous habitez ainsi que votre numéro de téléphone.

Le tirage aura lieu le 30 avril 2021.

GAGNANTE
du concours de décembre 2020 :

La gagnante de notre concours de décembre 2020 est madame Andrée Daigneault de la Coopérative d'habitation Bonny, à Pierrefonds.

BÂTIR UNE SOCIÉTÉ RÉPONDANT AUX BESOINS DE TOUS

La question de l'habitation est l'une des préoccupations majeures des personnes aînées, particulièrement en ce qui concerne les coûts, l'entretien et la possibilité de demeurer dans leur communauté de même que l'accès à des soins et à des services adaptés. Pour certaines personnes âgées, ce sont là des défis particulièrement complexes. Les coopératives d'habitation pour personnes aînées peuvent offrir une solution adaptée à leurs besoins.

Daniel Michaud, trésorier

TROUVER UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE PERSONNES AÎNÉES

Les besoins des personnes aînées sont variés et sont influencés par différents facteurs, comme le statut économique, la condition de santé et le réseau de soutien, faisant en sorte que toutes les personnes n'ont pas nécessairement la possibilité de demeurer dans leur domicile ou de s'installer dans une résidence privée.

Les personnes peu scolarisées, les travailleuses et travailleurs du secteur privé et les femmes sont plus susceptibles de se trouver en situation de pauvreté. Or, la condition économique a des répercussions importantes sur la qualité de vie. Conséquemment, les personnes aînées à faible revenu risquent davantage de souffrir d'isolement social et, à long terme, de problèmes de santé.

Dans ces conditions, il est essentiel que des mesures soient prises pour garantir à toutes les personnes aînées des conditions de vie décentes, ce qui passe entre autres par l'accès à un logement adapté et abordable.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Les coopératives d'habitation représentent une solution intéressante aux problèmes de logement des personnes aînées. Admissibles à l'aide gouvernementale, elles offrent un accès à des logements abordables et adaptés aux besoins de chaque personne. Selon plusieurs spécialistes, une habitation abordable et adaptée réduit l'isolement et freine le processus de désengagement. Elle encourage un style de vie plus sain et favorise le maintien des liens sociaux.

De taille généralement plus modeste que celle des résidences privées pour aînés, les coopératives d'habitation du Québec peuvent plus facilement s'établir dans les zones éloignées des centres urbains. Elles permettent ainsi aux personnes aînées qui y vivent de rester dans leur communauté. Malheureusement, avec le vieillissement de la population, ce type de logement manque. Les municipalités commencent toutefois à prendre conscience de ces enjeux.

Pour garantir à toutes les personnes aînées un logement adapté à leurs besoins spécifiques, il est nécessaire que des projets variés de résidences voient le jour sur l'ensemble du territoire. Les coopératives d'habitation peuvent et doivent jouer un rôle important dans la qualité de vie de milliers de personnes.

Les perspectives pour l'habitation coopérative pour personnes aînées sont très prometteuses. Nous sommes engagés, motivés et prêts. Avec nos ressources et notre passion, nous sommes voués à bâtir un avenir dans lequel il y aura plus de coopératives d'habitation viables et fortes pour cette clientèle. ●

DOSSIER

LES COOPÉRATIVES DE PROPRIÉTAIRES : DU RÊVE À LA RÉALITÉ

Depuis plus de 40 ans, la presque totalité des projets coopératifs en habitation du Québec est de nature locative. De ce fait, les membres sont locataires d'immeubles appartenant à la coopérative. On remarque toutefois que, partout à travers le monde, le modèle se diversifie de plus en plus et que l'accès à la propriété sous tenure coopérative gagne en popularité. Depuis longtemps, la CQCH travaille à la mise au point d'un nouveau modèle coopératif sans but lucratif facilitant l'accès à la propriété. De ce projet, après plusieurs années de dur labeur, est né le concept de coopérative de propriétaires. Une solution de rechange entre la location et la propriété individuelle. Depuis, trois projets pilotes soutenus par des partenaires tels que le Fondaction, Desjardins, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont vu le jour. Certains ont été construits et d'autres sont en cours de construction.

Concrètement, la coopérative d'habitation de propriétaires permet aux membres de vivre les avantages de la coopération tout en ayant accès à la propriété. Cette formule, inspirée des fiducies foncières américaines, fait référence à la notion de coopérative à capitalisation individuelle (CCI). Se situant entre la coopérative d'habitation pure et la propriété divise, la CCI permet au membre de récupérer une partie de l'appréciation en capital générée sur la base d'un droit d'usufruit dont il a la propriété.

Sur la page Facebook de la coopérative, vous pouvez retrouver des témoignages de gens qui ont choisi le projet Havre des Pins comme résidence. C'est le cas de Denis et Huguette qui ont choisi la coopérative, car ...

« Ce n'est pas croyable ce qui va avoir là ! »

QU'EST-CE QUE LE FONDS COOP ACCÈS PROPRIO (FCAP) ?

Alors que l'on observe une hausse soutenue de l'endettement personnel au Canada et au Québec, l'accès à la propriété se révèle de plus en plus difficile pour les ménages à revenu moyen. Le Fonds Coop Accès Proprio (FCAP) a été conçu afin de faciliter l'accès à la propriété pour ces ménages et de participer à la réalisation de projets en ce sens. Ultimement, l'objectif est d'accroître le taux d'accession à la propriété en favorisant l'accumulation d'épargne et en contrant le surendettement. La première phase de capitalisation du Fonds a été possible grâce à l'appui de FondAction par un prêt de 10 M$ dont la moitié est garantie par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pendant une période de 30 ans.

Le Fonds peut notamment :

- Soutenir les coopératives et leurs membres pour la réalisation et le financement de projets d'habitation coopérative autres que locatifs ;
- Acquérir des biens fonciers voués au développement de tels projets de coopératives ;
- Réunir différents partenaires financiers et gouvernementaux concernés par le développement de formules d'habitation favorisant l'accès à la propriété et l'épargne.

La participation financière du FCAP a permis à plusieurs projets pilotes de voir le jour en Estrie, dont Havre des Pins, la Coopérative Des Prés et le Petit Quartier.

RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES PARTIES

À l'intérieur de chacun des projets, le rôle et les responsabilités de chacune des parties se définissent comme suit :

- La **coopérative** est propriétaire de l'immeuble. Ses responsabilités consistent à voir à l'entretien des actifs ainsi qu'à la vie associative à l'intérieur de la coopérative.
- Le **membre** est propriétaire du droit d'usufruit (droit d'usage) d'une unité d'habitation. Ses responsabilités consistent à participer à la vie associative de la coopérative.
- Le **Fonds** est propriétaire du terrain. Ses responsabilités sont de s'assurer que la mission de la coopérative demeure inchangée et que la qualité des actifs ne se détériore pas dans le temps.

Dans le cadre de ce nouveau modèle, le membre se porte donc acquéreur d'un droit d'usufruit, ce qui signifie qu'il achète le droit d'user et de jouir de l'unité. L'acquisition d'un droit d'usufruit est très similaire à ce que l'on retrouve dans le marché traditionnel pour l'achat d'une propriété. L'acheteur pourra obtenir du financement pour procéder à la transaction auprès d'une institution financière en donnant en garantie l'actif acquis. Le membre pourra, lorsqu'il le jugera opportun, revendre son droit d'usufruit, qui pourra être acquis éventuellement par un nouveau membre.

AVANTAGES POUR LE MEMBRE

L'achat d'une unité d'habitation dans une coopérative de propriétaires s'accompagne de plusieurs avantages. Premièrement, les coopératives de propriétaires facilitent l'accès à la propriété à leurs membres. Effectivement, les acheteurs bénéficient d'un prix généralement inférieur à ceux en vigueur sur le marché, notamment grâce à la participation financière du Fonds Coop Accès Proprio (FCAP) qui finance, selon ses critères d'admissibilité, jusqu'à 25 % du coût de réalisation du projet. De ce fait, les acquéreurs doivent débourser 75 % de la valeur de l'unité, ce qui réduit considérablement la mise de fonds minimum nécessaire et les versements hypothécaires et facilite l'accès à la propriété pour les ménages.

Deuxièmement, au moment où un membre manifeste son désir de quitter la coopérative, son unité d'habitation est remise sur le marché. Pour que l'avantage financier dont il a profité, c'est-à-dire l'écart entre le prix qu'il payé et la valeur d'une unité comparable sur le marché, se transmette dans le temps, un prix de revente maximum sera fixé. Globalement, le prix maximum demandé à la revente pour une unité sur le marché secondaire sera établi en fonction de la valeur d'acquisition initiale du droit d'usufruit et de l'appréciation de la valeur de ce droit durant la période de détention. L'appréciation, pour sa part, sera déterminée de façon telle qu'elle reflète l'évolution du prix d'une unité comparable sur le marché résidentiel traditionnel dans la région concernée.

Cette approche a pour très grand avantage d'assurer la pérennité du modèle tout en permettant au détenteur d'une unité de bénéficier d'une partie de l'appréciation de la valeur de l'usufruit. Cela permet également d'assurer le maintien de l'abordabilité pour les acheteurs qui suivront.

Finalement, au-delà de cette mécanique, la coopérative fonctionne selon un mode de gouvernance coopérative, avec son ensemble réglementaire propre, dont ses conditions d'admission. Les acheteurs doivent alors répondre aux critères de la coopérative et s'engager en tant que membres à participer aux activités de la coopérative. De plus, ceux-ci peuvent profiter d'un environnement coopératif et des valeurs et des principes qui y sont rattachés.

LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES HAVRE DES PINS

En juillet 2020, les premiers propriétaires ont pris possession de leur unité d'habitation dans la toute première coopérative de propriétaires au Québec. Cette coopérative, nommée Havre des Pins, est située dans l'arrondissement Jacques-Cartier, en marge du Plateau McCrea, au nord de Sherbrooke. Le projet Havre des Pins a pour objectif d'offrir des habitations de qualité à prix abordable tout en permettant aux membres de profiter des avantages de la collectivité, et ce, en étant propriétaires.

Terminée en 2020, la première phase comprenait la réalisation de l'un de ces bâtiments. La deuxième phase est prévue pour décembre 2021. Le projet prévoit la construction d'un total de 120 unités d'habitation contemporaines, réparties dans cinq bâtiments de quatre étages, allant d'une à trois chambres à coucher. Chaque unité compte entre 474 et 1 173 pieds carrés.

Chacun des immeubles de 24 unités comprend des ascenseurs, des stationnements extérieurs et intérieurs, une salle communautaire, etc. De plus, chaque unité comprend une immense fenestration ouverte sur la nature et un grand balcon pour profiter des beaux jours à l'extérieur. À 10 minutes du centre-ville, la coopérative est à proximité de plusieurs commerces, mais également d'un grand espace vert aménagé.

Irène a choisi la coopérative, car elle sait que …

« C'est un endroit où il fera bon de vivre en groupe et de façon communautaire ».

Gérard considère que …

« Le site, c'est un endroit formidable. À 5 minutes du Carrefour de l'Estrie, à 5 minutes du plateau St-Joseph, à 5 minutes des autoroutes. C'est un quartier durable où il va y avoir des espaces verts, des pistes cyclables, des trottoirs, très bien aménagés et quelques commerces de proximité pour les résidents. »

Le quartier, en plein essor, est axé sur le développement durable et la conservation d'éléments naturels exceptionnels. La coopérative est implantée sur un terrain de 17 500 mètres carrés, dont une proportion de 37 % est conservée en aires d'agrément et zones naturelles. Niché à l'intérieur d'un boisé de pins centenaires, le site promet un milieu de vie de qualité en équilibre entre le milieu urbain et la nature.

Conçu avec un souci pour l'environnement et la qualité de vie, le projet vise à créer un lieu privilégié où chacun participe à un milieu de vie ouvert sur la collectivité. De ce fait, l'ensemble du projet respecte la topologie et la nature du site et favorise le transport actif de ses habitants. Un sentier piétonnier cerné de pins centenaires relie le site au parc André-Viger et permet l'accès à la piste multifonctionnelle du boulevard Lionel-Groulx.

Les membres de la coopérative chérissent les valeurs sociétales et ont la volonté de créer un tissu social à leur image, et ce, dans le respect de l'intimité. Ces membres ont à cœur d'aider leur prochain et font preuve de solidarité, d'honnêteté et d'altruisme. La coopérative leur permet d'apprendre à se connaître et de se côtoyer dans les aires communes du complexe.

Fondaction

Une nouvelle forme d'actif immobilier pour le bonheur des familles

Lorsque la CQCH nous a approchés pour réfléchir avec elle au montage financier du Fonds Coop Accès Proprio (FCAP), nous avons été enthousiasmés par l'occasion d'innover et de mieux répondre aux besoins des jeunes familles. L'offre est originale et repose sur les trois dimensions habituelles du droit de propriété, soit le terrain, le bâtiment et l'usage d'une habitation détenus respectivement par le Fonds (FCAP), la coopérative d'habitation et, enfin, les membres de cette coopérative qui se portent acquéreurs du droit d'en occuper les unités.

L'accès à la propriété n'est pas donné à tous, surtout en période de quasi-surchauffe du marché. Comme le démontre le projet Havre des Pins, à Sherbrooke, qui a servi de pilote, la portée sociale de ce modèle est indéniable, puisqu'il permet à une personne d'acquérir le droit d'habiter une propriété à un prix au minimum inférieur de 25 % à celui du marché traditionnel. Lorsque le lieu de vie en question peut abriter trois ou quatre chambres, comme c'est le cas du projet de la Coopérative Des Prés, à Waterville, cela favorise la venue de familles et c'est tout le tissu social qui s'en trouve renforcé.

De plus, le modèle financier fait en sorte que toutes les parties prenantes sont gagnantes. Lorsqu'il décide de vendre sa copropriété, le membre revend l'usufruit de son unité à la coopérative et il récupère alors son capital et un certain pourcentage de la plus-value. La coopérative récupère elle aussi une part de cette plus-value, ce qui lui donne la marge de manoeuvre pour dénicher un nouveau membre-propriétaire qui lui aussi pourra bénéficier d'un prix inférieur au marché. Le pourcentage qui revient au FCAP lui permettra, à terme, de poursuivre son développement et d'implanter ailleurs son modèle, très en demande, à la suite du succès de Havre des Pins.

Pour nous, il s'agit d'un investissement et d'un partenariat des plus structurants : cela permet de créer des communautés durables. Plus inclusives, plus humaines.

Marc-André Binette
Chef adjoint de l'Investissement à Fondaction

Société d'habitation Québec

La Société d'habitation du Québec en appui à l'accession à la propriété

La plupart des gens ont un jour songé à devenir propriétaire. Alors que l'idée paraît attrayante, acheter une maison ou un condominium requiert un investissement important, particulièrement pour les ménages à revenu modeste ou moyen.

Le soutien à l'accession à la propriété fait partie intégrante de la mission de la Société d'habitation du Québec (SHQ). C'est pourquoi elle a octroyé en 2018 une subvention de 3 M$ à la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) pour le développement de coopératives de propriétaires, un nouveau modèle d'habitation taillé sur mesure pour la clientèle à revenu modeste ou moyen.

Ce concept novateur fait appel à l'usufruit, un droit peu utilisé au Québec qui confère à son bénéficiaire un droit d'usage du logement. C'est sur la valeur de cet usufruit que se fera la capitalisation du membre de la coopérative. S'il décide de partir et de vendre sa part, il récupèrera une partie du gain en capital, qui pourrait servir plus tard à l'acquisition d'une propriété plus conventionnelle.

Jusqu'à ce jour, deux projets en Estrie ont reçu le soutien financier de la SHQ : la coopérative Havre des Pins, à Sherbrooke, et la Coop Des Prés, à Waterville.

La SHQ est fière d'avoir uni ses ressources à celles de la CQCH pour créer ce levier d'accession à la propriété au bénéfice des nouveaux occupants de ces coopératives!

Desjardins

Une initiative pour favoriser l'accès à la propriété

On le constate de plus en plus ...au Canada comme au Québec, les logements abordables sont plutôt rares... Plus encore, notre « belle province » accuse un retard important en matière d'accès à la propriété avec le plus haut pourcentage de locataires au pays. Afin d'inverser cette tendance, plusieurs acteurs du milieu du logement se sont mobilisés et ont uni leurs forces pour créer des projets favorisant l'accès à la propriété au Québec, dont un, sous forme d'une Coopérative de propriétaires en habitation.

Comme coopérative financière bien ancrée dans son milieu, il était donc tout naturel pour Desjardins de collaborer avec la Confédération québécoise des Coopératives d'habitation au développement d'un projet pilote novateur permettant aux Québécois d'accéder plus facilement à la propriété. C'est pourquoi nous avons travaillé de concert à la mise en place d'un prêt hypothécaire qui répond aux objectifs d'une coopérative d'habitation tout en permettant aux acheteurs d'accéder à un financement hypothécaire pouvant satisfaire leurs besoins.

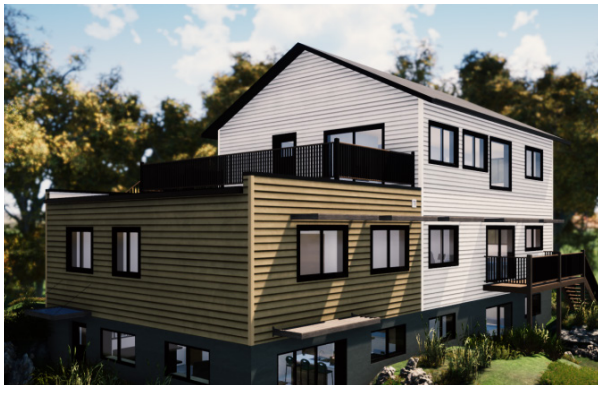
Cette nouvelle initiative, qui témoigne une fois de plus de l'implication de Desjardins dans son milieu, contribuera sans aucun doute à modifier le portrait de la situation du logement au Québec pour le plus grand bénéfice de la collectivité québécoise.

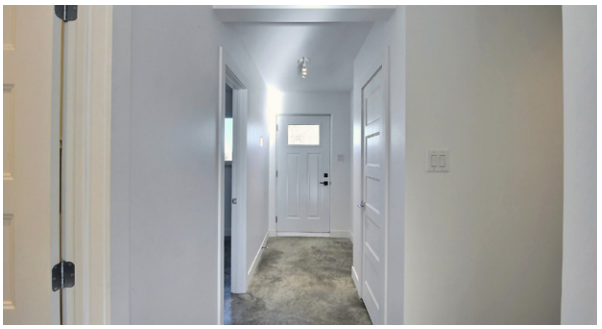
Marco Boucher,
DG Caisse
des Deux-Rivières
de Sherbrooke

Sylvain Lépine,
Directeur principal
Financement à l'habitation
et consommation

LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTÉ DES PRÉS DE WATERVILLE

À moins de 15 minutes de Sherbrooke, à Water-ville, se trouve la Coopérative Des Prés, le deuxième projet pilote mis en place grâce au FCAP. Cette petite ville de 2176 habitants offre un environnement dynamique et prospère parfait pour les couples et les familles. Bien qu'elle soit située en périphérie de Sherbrooke, la coopérative bénéficie de plusieurs services de proximité : épiceries, parc, quincaillerie, pharmacie, caisse populaire, écoles, etc. On y retrouve trois institutions scolaires et un tissu industriel majeur.





Axée sur le développement durable, la coopérative est située dans un quartier à échelle humaine et favorise l'harmonie entre la nature et la vie quotidienne des résidents. Le projet consiste en 16 unités réparties en 4 bâtiments orientés de façon à obtenir un apport optimal en lumière naturelle ainsi que confort et chaleur à moindre coût. Les acquéreurs peuvent donc profiter d'un environnement paisible ainsi que d'espaces verts en copropriété. Le terrain d'une superficie de 90 000 pieds carrés possède une zone de conservation à proximité. Ce site coopératif a été aménagé de manière à réduire l'empreinte écologique et à favoriser la conservation de son milieu naturel.

La Coopérative Des Prés est certifiée Novoclimat et LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), un standard de certification environnementale mondialement reconnu. L'aménagement des lieux a permis de mettre l'humain au centre des préoccupations. Un stationnement central à l'extérieur permet aux enfants de jouer autour des bâtiments en toute sécurité et de bénéficier des grands espaces verts. La charte architecturale et écologique des bâtiments minimise la pollution visuelle et sonore. La conception intérieure prévoit une finition à faible émission de composés organiques volatils (C.O.V.) nuisibles pour la santé des occupants. Les boîtes électriques ont été positionnées de façon à éviter que les champs électromagnétiques affectent la santé des occupants.

Nous sommes natifs des Cantons-de-l'Est, mais vivons sur la rive-sud de Montréal depuis 23 ans. L'appel du retour aux sources était vif et criant. À la suite de la vente de notre propriété, il était clair que nous voulions demeurer propriétaires afin de conserver nos acquis. Nous avons donc choisi de nous établir à la Coop des Prés de Waterville pour son milieu naturel et paisible sur un site de 2,5 acres avec ses bâtiments certifiés LEED. Depuis notre arrivée, nous avons constaté que l'esprit d'entraide, de partage et de coopération s'est naturellement créé et très vite développé. Les membres ont déjà la tête pleine de projets ce qui inaugure assez bien pour un avenir prometteur pour la Coop. À titre d'exemple, en quelques soirées, plusieurs pères se sont réunis pour façonner une superbe patinoire à partir d'un étang à même le site. Les enfants sont heureux... et les mamans également!

Luc Fréchette et Carolyne Stock
Propriétaires

Le récent parachèvement des projets résidentiels des coopératives d'habitation Havre des Pins 1 et Des Prés, en Estrie, m'a procuré le plaisir d'avoir participé à l'histoire d'une réussite, soit celle de l'avènement au Québec de la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle comme nouveau mode d'accès au marché de l'immobilier à un prix abordable. Cette participation s'est faite en deux temps.

Au départ, il y a neuf ans déjà, l'aventure à laquelle m'avait convié la CQCH a pris l'aspect d'une mission d'exploration au pays de la propriété foncière pour y découvrir, si possible, une voie conduisant à une forme innovatrice de l'habitation coopérative. Cette voie, nous l'avons trouvée. Elle passait par les chemins de travers que sont la propriété superficiaire, la copropriété divise et l'usufruit. Son parcours détaillé a immédiatement été pavé par le texte complet des actes permettant, en bout de ligne, à un membre d'une coopérative de pouvoir investir dans l'habitat de son choix à un prix avantageux. C'est ainsi que la CQCH a pu rapidement disposer du produit immobilier recherché, favorisant, dans le respect des valeurs coopératives, la satisfaction des besoins en hébergement des personnes et des ménages à revenu moyen autrement que par la location.

Il restait cependant à donner vie à ce qui avait été imaginé. La CQCH s'est d'abord occupée d'établir, comme préconisé en 2012, la fondation appelée à desservir les besoins en immeubles des coopératives. De haute lutte, elle a aussi réussi à doter cette fondation des crédits nécessaires au lancement d'un nouveau programme d'accès à de l'habitation coopérative à coût abordable basé sur le modèle construit.

Dès qu'une clientèle sérieuse pour ce programme s'est manifestée en Estrie, là où des lots étaient par bonheur disponibles, il m'a semblé naturel de nouer immédiatement des liens avec tous les intervenants au dossier pour qu'ils soient bien informés et qu'ils puissent obtenir en tout temps une réponse à leurs questions. À partir de ce moment, j'ai par ailleurs été entraîné dans des échanges pleins de détours et de surprises avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et le Mouvement Desjardins afin que, en dépit de leurs craintes devant l'inédit, l'une s'engage à garantir les prêts hypothécaires et l'autre en consente l'octroi aux membres des coopératives requérant un financement pour se constituer individuellement un capital foncier.

En conclusion, l'expérience a été enrichissante en raison non seulement du défi relevé, mais aussi de la qualité des personnes côtoyées à cette occasion.

Me François Frenette, *LL.D*
Notaire et professeur émérite

LE PETIT QUARTIER

Il y a quelques années, l'instigateur du projet Le Petit Quartier, Richard Painchaud, en collaboration avec la Ville de Sherbrooke, des citoyens et le Mouvement coopératif ont décidé de lancer le projet de petites maisons dans l'arrondissement Fleurimont, à Sherbrooke. Par sa nature totalement novatrice, le projet, qui devait se concrétiser en 2018, a mis plus de temps que prévu avant de se réaliser. Les premières unités du Petit Quartier devraient être construites d'ici la fin de 2021.

Le projet comporte 73 habitations se situant à l'est de la ville de Sherbrooke, dans un secteur en développement. Le site choisi possède une superficie de 700 000 pieds carrés et plus de 50 % du terrain restera consacré au boisé actuel. Il s'agit du premier projet de ce type à voir le jour en milieu urbain au Québec. Non seulement le projet comporte des petites maisons, mais aussi six bâtiments communautaires, un boisé et une piscine creusée.

Les unités sont des petites maisons complètes, sans sous-sol, construites selon les normes des habitations neuves, notamment en ce qui concerne les matériaux, l'efficacité énergétique, la salubrité et la sécurité. Les résidences seront d'une superficie d'environ 500 pieds carrés sur deux étages, avec ou sans mezzanine. Vers la fin de l'été 2020, une maison modèle a été construite afin que le livrable puisse être montré aux futurs acquéreurs. Au moment de la rédaction de ces lignes, plus de la moitié des maisons ont été réservées.

Les maisons seront disséminées sur le très grand terrain de manière telle qu'une ouverture sur un sentier ou sur le boisé soit favorisée, offrant un milieu de vie d'inspiration plus rurale. Des stationnements communautaires seront également aménagés en périphérie du site principal, permettant aux résidents de se servir de la voiture pour entrer et sortir du site, mais les incitant à marcher ou à utiliser un autre moyen de transport actif à l'intérieur du Petit Quartier.

Au milieu du site, les résidents auront accès à une cuisine communautaire, à une salle commune, à un atelier de stockage et de réparation d'outils dans le but de favoriser le sentiment de communauté propre à la formule coopérative.

À mon retour de l'Ouest canadien, en 2012, je voulais me construire une petite maison, mais je me suis vite rendu compte qu'aucun zonage ne correspondait à mon désir puisque, partout, les quartiers regroupaient des maisons beaucoup plus grosses. « Et si je créais le quartier? », me suis-je alors dit.

J'ai créé une page Facebook pour regrouper des intéressés, puis nous avons eu des rencontres réelles; 30 personnes à la première, puis 100 à la seconde, pour arriver à 240 à la troisième. L'idée était lancée, l'engouement de la population était là et les médias nous appuyaient.

C'est en mai 2016 que j'ai fait une première présentation officielle au conseil municipal de Sherbrooke et, dès ma sortie, j'ai été inondé de demandes média partout au Canada. Dans les jours qui ont suivi, j'ai rencontré Guillaume Brien, directeur général de la FCHE, qui me parlait de l'idée de coop de propriétaires et presque immédiatement, nous avons vu qu'il y avait là un mariage parfait.

Je vivais déjà dans une coop et les valeurs d'entraide et de partage que je voyais pour Le Petit Quartier étaient naturelles avec les valeurs coopératives. Les obstacles ont été particulièrement nombreux, mais Guillaume et moi avions une synergie à l'épreuve de tout et un peu plus de quatre ans plus tard, nous sommes pratiquement prêts à lancer la construction.

Les demandes pour un projet similaire dans les diverses régions du Québec fusent et, chose sûre, les suivants auront déjà un chemin clair et balisé.

Richard Painchaud

Pour en savoir davantage sur le Fonds Coop Accès Proprio ou sur les projets présentés, visitez les sites Web suivants :

www.fondscap.ca • **www.havredespins.ca**

Par Me Bruno Riopel

AU **NOM**
DE LA LOI

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL) : LES MODIFICATIONS À CONNAÎTRE

Cela fait maintenant six mois que la Régie du logement n'est plus et qu'elle a été remplacée par le Tribunal administratif du logement (Tal)[1].

Le changement de nom s'est accompagné de modifications qui méritent de que l'on s'y attarde. Voici un bref résumé des changements incontournables.

Tribunal administratif du logement Québec

LA DEMANDE

Actuellement : Il est obligatoire de fournir les pièces ou, minimalement, une liste des pièces avec toute demande. Ces pièces doivent être accessibles sur demande.

Anciennement : Il n'y avait pas cette obligation. Vous appreniez à l'audition l'état de la preuve contre vous.

Cette obligation permet maintenant à un individu poursuivi d'être en meilleure posture pour se défendre.

LA NOTIFICATION

Pour une demande au Tal, que vous lisiez « signification » ou « notification », le principe est le même. C'est la preuve par laquelle vous pouvez démontrer que l'autre partie a bien reçu votre demande et qu'elle est donc informée du fait qu'il y a une poursuite contre elle[2].

Actuellement : Vous avez 45 jours suivant l'introduction de la demande pour déposer la preuve de notification de ladite demande et de la liste de pièces au Tal. Si ce n'est pas fait, votre demande sera périmée et le Tribunal fermera votre dossier.

Anciennement : Vous deviez signifier une demande dans un délai raisonnable et remettre la preuve de cette signification au régisseur le jour de l'audition.

Trop souvent, les parties en demande n'étaient pas préparées, cherchaient ce document dans leur dossier et, parfois même, n'avaient pas de preuve valide de signification, ce qui résultait en une perte de temps pour la Cour, alors que ce temps aurait pu être consacré au traitement d'autres dossiers.

LES TÉMOIGNAGES ÉCRITS

Actuellement : La loi a élargi ses exceptions aux rapports ou à tout autre document, signés par un médecin, un policier et un pompier[3].

Anciennement : Seul le rapport d'inspection signé par un inspecteur de la Régie, un inspecteur municipal ou un inspecteur nommé en vertu de certaines lois[4] précises pouvait tenir lieu de témoignage.

LA FIXATION DE LOYER

Des changements importants ont été effectués, mais les coopératives doivent retenir que le Tal ne peut entendre de cause de fixation de loyer ou de modification des conditions du bail[5].

LA CONCILIATION[6]

Même si la conciliation existait déjà dans la loi et que la Régie avait déjà le désir de favoriser la résolution à l'amiable des litiges, ces nouveaux articles viennent mettre davantage l'accent sur ce mode de règlement des différends.

Vous pouvez en faire la demande, mais le Tribunal peut maintenant, dès la réception d'une demande, offrir aux parties la tenue d'une conciliation. Cette conciliation a lieu à huis clos, sans frais, sans formalité ni écrit préalable.

---

1 31 août 2020.

2 Exemple : le rapport de l'huissier ou le rapport de réception d'un courrier recommandé.

3 Voir art. 78 Tal pour d'autres exceptions moins courantes.

4 *Loi sur la santé et la sécurité du travail, Loi sur la qualité de l'environnement, Loi sur les installations de tuyauterie* et *Loi sur les installations électriques.*

5 Art. 1945 et 1955 C.c.Q.

6 Art. 31 à 31.06 Tal.

À moins qu'il y ait consentement entre les parties, rien de ce qui a été dit ou écrit au cours d'une séance de conciliation n'est recevable en preuve.

Si la consultation aboutit à une entente, celle-ci sera constatée par écrit, signée par le conciliateur, les parties, leurs représentants et liera les parties. Lorsque la séance a été présidée par un membre du Tribunal, l'entente signée met fin à l'instance et devient exécutoire comme une décision du Tribunal. Si la conciliation est présidée par un membre du personnel, l'entente devra être entérinée.

Si la conciliation se solde par un échec, le Tribunal tiendra une audition dans les plus brefs délais. Si vous craignez qu'une conciliation ait pour effet de retarder votre demande, soyez rassuré, la loi spécifie qu'il n'y aura aucun délai supplémentaire vis-à-vis l'instance[7].

LE CHANGEMENT D'ADRESSE

De nombreuses demandes de rétractation avaient pour motif qu'une partie avait été empêchée de se présenter à l'audience parce qu'elle n'avait pas reçu l'avis de convocation, ce dernier ayant été envoyé à son ancienne adresse.

Même si la jurisprudence était unanime dans ces situations, c'est-à-dire qu'il est de la responsabilité d'une partie d'informer le Tribunal et les autres parties de tout changement d'adresse, rien n'empêchait la partie concernée de faire une demande en rétractation. Cela avait pour effet de suspendre la décision et d'occuper inutilement le temps d'audience de la Régie du logement.

Le législateur est venu palier cette situation en l'inscrivant dans la loi : *Le demandeur ainsi que le défendeur qui a reçu notification de la demande doivent, sans délai, aviser le Tribunal et les autres parties de tout changement d'adresse survenant pendant l'instance*[8]. *Une partie qui fait défaut d'aviser de son changement d'adresse [...] ne peut demander la rétractation d'une décision rendue contre elle en invoquant le fait qu'elle n'a pas reçu l'avis de convocation si cet avis a été transmis à son ancienne adresse*[9].

LES CAUSES RAYÉES[10]

Le jour de l'audience, si aucune partie ne se présente le membre du Tribunal raye la cause, à moins que, à la suite d'une demande produite au dossier, il accorde une remise. Lorsque la cause est rayée, les parties en sont informées et le demandeur a 30 jours suivant la date de l'avis pour réinscrire sa cause. S'il ne le fait pas, la demande sera périmée et le Tribunal fermera le dossier.

L'ABUS DE DROIT[11]

Si le principe d'abus de droit existe depuis longtemps, rien ne permettait de l'appliquer en matière de droit du logement locatif. Par le nouvel article 63.2 du Tal, le Tribunal peut maintenant rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire, ou l'assujettir à certaines conditions. Le Tribunal peut aussi, en se prononçant sur le caractère abusif ou dilatoire, condamner une partie à payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, pouvant inclure notamment les frais d'avocat et même attribuer des dommages-intérêts punitifs. ●

Me Bruno Riopel, avocat
33, RUE BROOKS, SUITE 101
SHERBROOKE QC J1H 4X7
TÉL.: 819-563-5050 **TÉLÉC.:** 819-563-5100
Pariseau, Cliche et Associés
AVOCATS ET CONSEILLERS JURIDIQUES

7 Art. 31.01 Tal.

8 Art. 60.1 Tal.

9 Art. 89 Tal.

10 Art. 67 Tal.

11 Art. 63.2 Tal.

Par Nouvou Berte

REPRENEURIAT COLLECTIF D'ACTIFS IMMOBILIERS PAR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION : LE RACHAT DES PROPRIÉTÉS VOISINES COMME MOYEN D'AGRANDISSEMENT DU PARC IMMOBILIER

La CQCH réalise actuellement un projet sur le repreneuriat collectif d'actifs immobiliers coopératifs, qui est un moyen d'acquisition ou de rachat des propriétés voisines afin d'agrandir le parc immobilier des coopératives d'habitation. Ce projet est issu d'une série de réflexions et d'études menées par la CQCH depuis des années pour remédier à l'un des problèmes majeurs des coopératives d'habitation du Québec, soit la très petite taille des ensembles immobiliers coopératifs[1], qui nuit à leur capacité de générer des revenus pour répondre aux besoins de gestion immobilière.

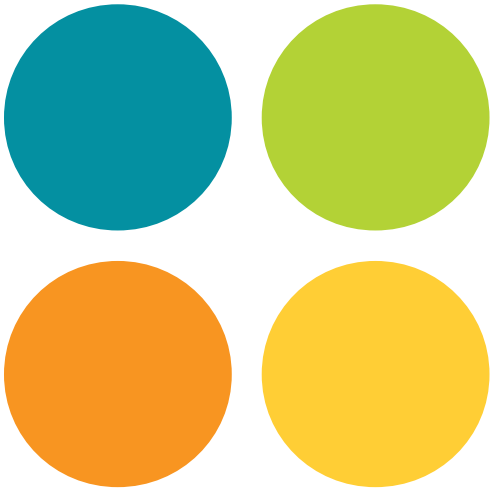
En effet, avec le vieillissement de plusieurs bâtiments, il devient de plus en plus difficile pour certaines coopératives d'habitation d'effectuer des travaux majeurs de rénovation. Cela se répète de manière récurrente dans les petites coopératives d'habitation. Pour atténuer le risque de disparaître, les coopératives d'habitation doivent donc s'agrandir ou fusionner. À cet effet, plusieurs démarches de regroupements de coopératives d'habitation ont été entreprises par la CQCH dans plusieurs régions du Québec, avec peu de succès, mais le plus souvent sans résultat concret. Cela est sans nul doute attribuable à la peur de certaines coopératives d'habitation de perdre leur identité en cas de fusion.

Afin de remédier à cette situation, l'une des avenues serait d'inciter les coopératives d'habitation à lancer de nouveaux programmes de construction, d'achat-rénovation ou d'ajout de logements à l'aide du repreneuriat collectif de propriétés voisines. La reprise collective est un outil qui est de plus en plus utilisé par des groupes de personnes ou d'employés qui reprennent une activité pour l'exploiter collectivement sous forme de coopérative. Dans le contexte d'une coopérative d'habitation, il s'agira d'utiliser cet outil pour le rachat de propriétés voisines afin d'agrandir le parc immobilier coopératif. En effet, une coopérative d'habitation possède déjà une structure organisationnelle et une expertise reconnue pour mener à bien un projet de construction ou d'achat-rénovation d'unités de logement. Ainsi, le rachat de propriétés voisines pourrait être une solution de rechange au regroupement ou à la fusion des coopératives dont les bénéfices financiers et organisationnels ont été démontrés par plusieurs études. Ce sera donc l'occasion pour plusieurs coopératives d'habitation du Québec de s'agrandir afin d'augmenter leurs revenus et surtout de répondre aux besoins grandissants des demandes de logement des populations.

Ce projet est d'autant plus d'actualité qu'il s'inscrit dans le cadre du Fonds québécois de l'habitation communautaire (FQHC), qui vient d'être débloqué par le gouvernement du Québec afin de financer divers projets de travaux de rénovation de logements communautaires et surtout d'ajout d'unités locatives ou de facilités de développement pour les coopératives contributrices au Fonds. Ce programme de financement représente une aubaine pour les coopératives d'habitation qui souhaiteront emprunter la voie de l'agrandissement de leur parc immobilier.

De façon concrète, le projet de repreneuriat vise à produire une documentation détaillée sur les avantages, les contraintes et les conséquences de l'ajout d'unités de logement ou du rachat de propriétés voisines par les coopératives d'habitation qui souhaitent agrandir leur parc immobilier.

Les travaux menés actuellement par la CQCH sont axés sur l'analyse des préalables et des documents juridiques nécessaires pour accompagner les coopératives d'habitation et déterminer les multiples cas possibles de situations de rachat de propriété en faisant appel à l'expertise du mouvement coopératif québécois.



[1] On estime que presque la moitié des coopératives d'habitation du Québec comptent moins de 20 unités (CQCH, 2017).

Par Nathalie Genois

LE **SOUTIEN** AU **LOYER TEMPORAIRE** DE LA **SCHL**

En 2016, le gouvernement fédéral a accordé un financement de deux ans aux OSBL et aux coopératives d'habitation dont les conventions d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) prenaient fin entre le 1er avril 2016 et le 1er avril 2018.

Par la suite, la mise en place de la phase 2 de l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC-2) prolongeait ce financement jusqu'en mars 2028.

Cependant, un nombre important d'OSBL et de coopératives d'habitation du Québec et du Canada n'étaient pas admissibles à cette aide. En effet, les plus de 200 coopératives d'habitation du Québec dont la convention d'exploitation avec la SCHL prenait fin avant le 1er avril 2016 étaient exclues de ce programme. Il s'agit ici de coopératives relevant des articles 27 et 95 ainsi que du PHI.

Heureusement, une toute récente entente permettra à ces coopératives d'offrir à leurs ménages à faible revenu une nouvelle aide au loyer, assurant, pour un moment, la sécurité d'occupation de ses membres. De nature temporaire, cette entente offrira, dès ce printemps, une enveloppe financière pour 12 mois.

C'est l'Agence des coopératives d'habitation qui s'est vu octroyer le mandat de communiquer avec ces coopératives et de les accompagner afin qu'elles procèdent à leur inscription au programme. Pour le Québec, l'Agence a su compter sur l'aide de la CQCH dans cette opération.

Des discussions sont en cours dans l'objectif d'obtenir un soutien à plus long terme. En effet, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), appuyée par la CQCH, représente les coopératives d'habitation du Canada pour la prolongation de ces ententes.

Pour plus d'information, communiquez avec votre fédération régionale, la CQCH ou votre spécialiste de la SCHL.

Notons également qu'un nombre important de coopératives d'habitation relevant de programmes fédéraux et provinciaux (PHI, PARCO, PSBL-P) sont également touchées par la fin prochaine de leur convention d'exploitation, mettant en péril les subventions d'aide à la personne provenant du Programme de supplément au loyer. La CQCH travaille à trouver des solutions auprès des différentes instances afin d'assurer la continuité de l'aide pour de nombreux ménages à faible revenu vivant en coopératives d'habitation.

UN PARTENARIAT QUI VOUS EN DONNE PLUS

Vidéotron Affaires et la CQCH s'associent pour vous offrir des services de Téléphonie, d'Internet et de Télévision à tarif réduit. Informez-vous auprès de votre administrateur ou de votre gestionnaire d'habitation pour en savoir plus.

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

VIDÉOTRON
Affaires

NOUVEAU PARTENARIAT

VIDÉOTRON Affaires

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

VIDÉOTRON AFFAIRES, PARTENAIRE DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Vidéotron Affaires est fière d'annoncer une nouvelle entente de partenariat avec la CQCH. Cette entente permettra aux membres de la CQCH de profiter de tarifs avantageux sur les services de téléphonie, d'Internet et de télévision sur la base d'ententes de services avec les coopératives d'habitation.

Convaincue du succès de ce partenariat, Vidéotron Affaires s'engage à être complice de votre vie connectée. Au-delà des escomptes offerts, la flexibilité du modèle d'ententes de service permettra à chacun des membres d'y trouver son compte.

COMMENT BÉNÉFICIER DES TARIFS AVANTAGEUX?

Le processus d'inscription ou les demandes d'information se font en ligne et doivent être effectués par un administrateur ou par le gestionnaire de votre coopérative.

Il suffit de vous rendre au **www.cooperativehabitation.coop** et de cliquer sur l'onglet Rabais et avantages, situé en haut de la page d'accueil. Ensuite, cliquez sur Vidéotron puis sur l'encadré Formulaire d'inscription et envoyez-le afin qu'un membre de l'équipe de la CQCH puisse communiquer avec vous.

SERVICES OFFERTS

Service **de base**

Forfait **Essentiel Plus**

Forfait **Extra**

Accès **15 Mbps**

Accès **30 Mbps**

Accès **100 Mbps**

ÉCONOMISEZ JUSQU'À **33 %**

Ligne résidentielle **Plus**

MONTRÉAL

FÉDÉRATION CHARM
Au service des coopératives d'habitation de la région de Montréal

BIENVENUE À UNE NOUVELLE COOP MEMBRE : LA COOPÉRATIVE L'ESPERLUETTE

Née d'un projet collectif en 2011, la Coopérative d'habitation l'Esperluette de Montréal a pour mission la création d'un milieu de vie solidaire et rassembleur pour les familles de tous revenus et pour le quartier où elle est implantée. La coopérative est située dans un quartier multiculturel, où règne une atmosphère familiale et populaire enrichissante et où les gens ont accès à des espaces verts, des cafés, des organismes communautaires et des services de proximité (marché, hôpital, pistes cyclables, transport en commun, etc.).

L'Esperluette, dont le logo représente le signe typographique «&», vient symboliser ce qui est uni et rassemblé. En effet, les membres sont liés par leur désir de s'impliquer activement pour enrichir le quartier et d'agir sur les problématiques quotidiennes. Ainsi, le respect est la valeur au cœur de la coopérative et de ses échanges.

PLUS QUE DES BÂTIMENTS

Le bâtiment et les espaces sur le site ont été pensés en accord avec une démarche logique et intègre des points de vue social et environnemental. Bien implanté dans le quartier et dans l'histoire de celui-ci, le site inclut notamment :

- Une salle multifonctionnelle avec une cuisine utilitaire permettant de se rassembler (dès que cela sera permis) et de présenter les projets créatifs des membres;
- Un jardin communautaire extérieur favorisant les échanges et contribuant à l'esthétique des lieux;
- Un toit vert où sont aménagés une terrasse et des bacs pour l'agriculture urbaine.

La coopérative accorde une grande importance à son impact écologique et social. Effectivement, les membres ont à cœur de contribuer positivement à la qualité de leur habitation, à la santé de la planète et à l'équilibre de leur milieu de vie, tant pour les générations présentes que pour celles à venir. La mise en valeur des espaces communs et des espaces verts, entre autres par l'aménagement paysager, mise sur le développement durable. À cet égard, la cour joue un rôle central pour les membres.

Beaucoup d'éléments ont été pris en compte :

- La localisation du site et sa proximité par rapport aux lieux d'activités;
- La possibilité de participer aux activités de verdissement de la ville de Montréal;
- La volonté d'utiliser des matériaux de construction sains, de récupérer des matériaux et de construire de manière écoénergétique.

EN RELATION AVEC LE QUARTIER

Dans son souci d'être un exemple dans le quartier et d'inspirer un mouvement positif, la coopérative désire :

- Encourager la diversité, la revitalisation et le rééquilibre dans son quartier;
- Prévenir l'étalement urbain en construisant des logements abordables dans les quartiers centraux;
- S'ajuster aux besoins de leur environnement en coopérant avec les résidents du quartier;
- Faire rayonner leur quartier et ceux des environs.

Ensemble, la Coopérative d'habitation l'Esperluette a pour objectif de constituer un milieu de vie convivial et épanouissant pour ses membres et les résidents du quartier. Un endroit où l'environnement social et écologique est important, mais surtout un milieu de vie où le symbole «&» prend tout son sens.

Pour devenir membre ou pour en savoir plus, nous vous invitons à visiter le site Web de la coopérative, à www.coopesperluette.com.

Julie Martins,
directrice générale,
HABEO

PRÉSENTATION DU GRT HABEO

Depuis 2010, le Regroupement des organismes d'habitation communautaire de Lanaudière (ROHCL) ainsi qu'un noyau important de coopératives d'habitation exploraient activement les moyens possibles d'accroître les liens entre les coopératives d'habitation des régions de Lanaudière, des Laurentides et de Laval avec la CQCH. Dès lors, plusieurs scénarios ont été étudiés et celui de la constitution de la nouvelle fédération, la FECHALLL, rattachée au groupe de ressources techniques HABEO, a été retenu. Ainsi, les ressources et l'expertise d'HABEO seront mises à contribution auprès de la nouvelle fédération auxquelles s'ajouteront l'offre de services et la compétence du Mouvement coopératif en habitation.

QU'EST-CE QUE HABEO?

HABEO, anciennement le GALOP, est le groupe de ressources techniques (GRT) qui dessert le territoire de Lanaudière. Il est membre de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) et d'autres regroupements régionaux et nationaux.

HABEO est à la fois un organisme communautaire, mais surtout une entreprise d'économie sociale. Cette double identité lui permet de collaborer aisément avec les ministères, les villes, les villages et les municipalités.

QU'EST-CE QU'UN GRT?

Un GRT accompagne des groupes de citoyens, des organismes et des coopératives dans le développement et la réalisation de projets immobiliers collectifs. Il soutient également des organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires.

Les GRT offrent aussi des services divers en gestion pour les organismes et coopératives existants.

QUELLE EST LA VOCATION D'HABEO?

HABEO est voué au développement de l'habitation communautaire de la région de Lanaudière. Son intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu et participe à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

QUELS SONT SA MISSION ET SES OBJECTIFS?

HABEO poursuit les objectifs suivants :

- Améliorer la qualité de l'habitation dans la région de Lanaudière;
- Fournir aux organismes toute l'assistance technique afin de réaliser des projets immobiliers collectifs;
- Former les coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation sur une gouvernance pérenne;
- Permettre aux personnes ou familles à faible ou modeste revenu de se loger convenablement.

À QUI S'ADRESSENT CES PROJETS?

Ces projets peuvent s'adresser à des personnes seules, des familles, des personnes âgées ou des gens qui éprouvent des difficultés spécifiques liées à leurs conditions d'habitation. Ces projets peuvent se déployer sous la forme de coopératives ou d'organismes sans but lucratif.

QUELLE EST VOTRE EXPÉRIENCE?

HABEO cumule plus de 45 ans d'expérience dans le développement et le soutien à la réalisation de projets d'habitation, ce qui représente un parc immobilier de plus de 1 250 unités de logements coopératifs et sans but lucratif sur 67 projets, 3 organismes communautaires et 3 centres de la petite enfance.

Professionnelle et dynamique, l'équipe s'investit dans l'accompagnement et la réalisation de projets collectifs.

COMMENT HABEO VOIT-IL LE PARTENARIAT AVEC LA NOUVELLE FÉDÉRATION (FECHALLL)?

La nouvelle fédération aidera à consolider l'offre de services sur le territoire de Lanaudière et permettra par la suite d'exporter cette expertise déjà acquise vers les territoires des Laurentides et de Laval. De bonnes perspectives sont déjà envisagées pour ces deux territoires.

Déjà bien ancré sur le terrain, HABEO pourra également fournir, par l'entremise de la FECHALLL, tous ses services aux coopératives des trois territoires.

Le GRT veut aussi, avec la création de la nouvelle fédération, consolider le parc immobilier communautaire existant et lui donner une deuxième vie.

Aussi, les deux organisations seront toujours liées par leur représentativité aux conseils d'administration d'HABEO et de la FECHALLL.

Finalement, il s'agit d'une association gagnante!

Romain Thibaud, conseiller à la vie associative et formation, FECHAQC

QUÉBEC • CHAUDIÈRE-APPALACHES

NOUS NOUS **RETROUVERONS** EN **2021 !**

Alors que la pandémie ne nous permet pas de nous côtoyer ni de rencontrer les membres, les nouveaux comme les plus anciens, il nous faut trouver des moyens d'entretenir la vie associative. Les rassemblements et les activités sociales sont primordiaux pour les coopératives. Voilà pourquoi nous devons être créatifs et trouver des façons de préserver nos liens. À ce sujet, nous vous invitons à consulter la chronique « Madame Coop » de la présente parution.

Nous avons cependant espoir de retrouver l'ensemble des membres en 2021, pour échanger, partager de bons moments et apprendre les uns des autres. Nous profitons de cette occasion pour féliciter les membres de tous les comités et des conseils d'administration, qui redoublent d'efforts et font preuve d'ingéniosité pour veiller au bien-être des membres et de leur coopérative dans les conditions actuelles.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES ET 40E ANNIVERSAIRE

Prochainement
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Infos : Site Internet et page Facebook

Nous espérions vous retrouver en personne lors des assemblées générales 2020 et 2021, mais force est d'admettre qu'il nous faut nous résigner à les tenir virtuellement. Les deux événements auront lieu l'un à la suite de l'autre, samedi 10 avril 2021, à partir de 9 h, via la plateforme Zoom. Toutes les informations pour y participer et se connecter seront communiquées sur nos plateformes et par envoi postal à votre coopérative. Surveillez notre site Internet et nos réseaux sociaux!

L'assemblée générale est l'occasion idéale de prendre connaissance des derniers projets que nous avons menés ainsi que des réalisations de l'ensemble des équipes. De plus, nous vous donnerons plus de détails sur les activités estivales qui marqueront le 40e anniversaire de la Fédération.

INFOLETTRE DE LA FÉCHAQC

Pour ne rien manquer, inscrivez-vous à
L'INFOLETTRE de la FÉCHAQC
bit.ly/infolettreFECHAQC

Dans le but de vous donner des nouvelles plus régulièrement, nous relancerons notre infolettre d'ici quelques semaines. Nous souhaitons vous tenir au courant des plus récentes informations pertinentes pour les coops, en plus de vous donner des détails sur nos projets récents et partager les bons coups.

Pour ne rien manquer, inscrivez-vous à **bit.ly/infolettre-FECHAQC.**

BESOIN DES SERVICES DU GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES SOSACO ?

- Avez-vous des travaux à planifier en 2021 ou 2022?
- Votre inspection quinquennale a-t-elle bel et bien été faite depuis 2015? Si la dernière inspection remonte à plus de cinq ans, avez-vous pensé la faire réaliser en 2021?
- Envisagez-vous de participer à un regroupement de coopératives pour la réalisation de travaux majeurs? Par exemple, si plusieurs coopératives doivent refaire leur toiture en 2021, un achat commun pourrait générer des économies d'échelle. Pensez-y!

Communiquez avec Patrick-André Lavoie, coordonnateur du GRT et du Service d'inspection, à palavoie@fechaqc.coop.

COLLOQUE DE FORMATION

Notre prochain colloque de formation aura lieu le samedi 29 mai 2021. Pour ne rien manquer, surveillez vos courriels et notre page Facebook, et inscrivez-vous à l'infolettre. Les coopératives recevront aussi des informations par la poste.

Thèmes abordés durant ces colloques : Initiation à la réduction des déchets, Médiation, Gestion des risques dans la coop, Cadre légal et réglementaire de la coop, Bon voisinage, Mobilisation et participation, Les coops à l'ère du numérique, etc.

ESTRIE

LES **COOPS** DE **PROPRIÉTAIRES :** EN **ROUTE VERS** L'**AUTOGESTION**

Vivre dans un nouveau modèle de coop d'habitation implique un apprentissage collectif à de multiples égards. L'expérience acquise par le Mouvement des coopératives d'habitation au cours des 40 dernières années nous offre une mine d'or de bonnes pratiques coopératives. Sur cette base, les membres des coops de propriétaires relèvent le défi de coconstruire le modèle novateur d'accessibilité à la propriété. À la FCHE, le service de formation est présent pour les accompagner !

Avant tout, pour mettre tout le monde au diapason, la FCHE a conçu la formation *Coop 101* pour les coops de propriétaires. Les membres y survolent les origines de la coopération, échangent sur les valeurs et les principes coopératifs qui les concernent davantage, prennent connaissance de leur place dans le mouvement coopératif puis dans la gouvernance coopérative. En somme, ces premières notions réfèrent aux bases communes avec, en toile de fond, le projet collectif à visage humain porté par toutes les coops.

Les membres des coops de propriétaires sortent des sentiers battus par les nouveaux rôles qu'ils ont à jouer, notamment celui d'usufruitier de leur condo-coop et celui de propriétaire collectif d'un ou de plusieurs immeubles, relevant à la fois du conseil d'administration de la coop et du syndicat de copropriété. La formation *Coop 101* leur donne l'occasion de se familiariser avec les divers chapeaux qu'ils ont à porter : membre, voisin, usufruitier, locataire, propriétaire collectif. Par la suite, des formations plus spécifiques sont prévues, telles celles portant sur l'environnement juridique propre aux coops de propriétaires ou sur la gestion quotidienne de la coop.

Au moment de l'intégration des nouveaux membres dans le milieu de vie coopératif, il devient vite nécessaire d'organiser les tâches que les membres et résidents doivent accomplir. Rapidement, le conseil d'administration se retrouve avec de nombreuses demandes des membres : réparation de défectuosités, besoins en entretien, informations diverses. Il doit aussi faire le suivi auprès des membres qui attendent d'emménager, procéder au recrutement de nouveaux membres, tout en maintenant les communications à tous. Bref, il doit jongler avec une panoplie de dossiers et de tâches. Vient alors la nécessité d'organiser un mode de fonctionnement interne par la constitution de divers comités. Il faut à la fois évaluer le travail à réaliser, le structurer avec des rôles de coordination et recruter des membres en fonction des savoir-faire et des intérêts de chacun. La FCHE offre du soutien pour faciliter cette prise en charge par les membres.

Afin de bien soutenir tout ce beau monde sur le chemin de l'autogestion, la FCHE organise mensuellement des ateliers de formation et de partage de pratiques entre les membres des diverses coopératives d'habitation. Ce qui est souhaité, c'est de créer des événements faits par et pour les membres, en mettant à contribution les diverses expériences pratiques, l'apprentissage par les pairs et l'intercoopération à multiples niveaux. En deux mots, il s'agit de susciter une culture d'entraide entre les membres pour faire vivre pleinement le Mouvement des coops d'habitation !

CQCH

GUIDE PRATIQUE DE **GESTION** DES **COOPÉRATIVES** D'**HABITATION**

Nathalie Genois,
CQCH

BIENTÔT EN LIGNE !

La CQCH est fière d'annoncer la publication toute prochaine de son nouveau *Guide pratique de gestion.*

D'ici la fin de l'été 2021, vous y retrouverez :

- 29 chapitres destinés à la gestion coopérative
- Des fiches juridiques
- Des modèles de politiques et de règlements
- Des outils de gestion
- Des capsules vidéo
- Et plus encore…

LE TOUT EN FORMAT NUMÉRIQUE DISPONIBLE SUR LE SITE INTERNET DE LA CQCH.

Vous avez une question?
Vous y trouverez la réponse!

Ce guide est principalement destiné aux membres, aux administrateurs et aux dirigeants des coopératives d'habitation, mais également aux employés des fédérations, de la CQCH, des coopératives d'habitation, des partenaires et intervenants du milieu.

La CQCH tient à remercier le Centre de transformation du logement communautaire ainsi que les fédérations régionales, qui participent grandement à la mise à jour du Guide.

Laurent Bigard,
directeur général,
FECHAM

MONTÉRÉGIE

QUELLE EST LA **RECETTE** DU **BONHEUR** POUR **VIVRE** EN **COOPÉRATIVE ?**

C'était le thème de notre assemblée générale du 23 janvier 2021, qui s'est déroulée en visioconférence, dans le respect des consignes de la santé publique, ce qui nous permet aussi de nous habituer à ce nouveau mode de communication qui semble vouloir s'installer pour quelque temps.

Nous n'avons pas trouvé la recette. Néanmoins, cette rencontre a suscité beaucoup de bonheur et a été un véritable succès! Pour une première tentative de rencontre virtuelle, nous avons été impressionnés tant par la présence assidue de nos membres devant les écrans par une matinée ensoleillée, dans une période où les temps de sortie sont particulièrement précieux, que par la qualité des interventions. Voilà qui nous en dit long sur la volonté de nos membres de faire partie de la solution au défi coopératif que nous impose plus que jamais le contexte de la pandémie.

La traditionnelle période de transmission des meilleurs vœux dure tout le mois de janvier. La rencontre nous a donné l'occasion de formuler le vœu d'avoir, comme fédération, la capacité de transformer les défis qui nous attendent en 2021 en nouvelles possibilités.

Nous amorçons cette année avec un conseil d'administration renouvelé auquel siègent deux nouveaux membres. L'ensemble des postes d'administrateurs de la fédération étant pourvus, nous souhaitons à toute l'équipe une excellente année 2021 et beaucoup de succès dans leurs réalisations.

Au moment où je rédige ces mots, nous mettons tout en œuvre pour démarrer rapidement nos formations à distance. Les quatre dernières formations que nous avons données en visioconférence à la fin de l'année 2020 ont suscité un grand intérêt auprès de nos membres.

L'année 2020 a été très exigeante pour nous tous et nous a demandé une grande faculté d'adaptation, beaucoup de résilience et des efforts soutenus pour recadrer notre perception des choses. Souvent, nous n'avions pas fini de mettre en place des mesures pour continuer à fonctionner qu'elles devenaient obsolètes.

La situation de crise que nous vivons nous rappelle l'importance et la raison d'être du logement dans notre société. Le mouvement de l'effet coop dans notre société québécoise n'est pas un hasard. En effet, les résultats d'un récent sondage réalisé à l'initiative conjointe des membres du Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM), auquel la CQCH a eu l'honneur de participer, ont révélé que l'entreprise collective est au cœur même de nos attentes et que le fonctionnement en coopérative devient une solution majoritairement partagée pour répondre aux enjeux de la crise du logement.

La crise actuelle a ceci de positif qu'elle accélère la réalisation de certains dossiers et l'octroi d'aides, ralentis par la lourdeur de la machine administrative. Les nombreuses initiatives d'aide au logement et autres appels à la présentation de projets en sont la preuve. Nous sommes persuadés que nous trouverons cette année les moyens d'augmenter le panier de services à nos membres à travers nos différents partenaires afin de répondre encore plus efficacement à leurs besoins.

Nous voulons aussi partager avec vous notre grand plaisir de faire revivre l'infolettre régionale de la fédération, *Le Pause café*.

Nous vous tiendrons informés, sur une base trimestrielle, des nouveautés de la Fédération. Nous vous invitons bien sûr à nous transmettre toutes les informations et les nouvelles que vous voudriez partager avec les autres membres de la Fédération.

Sylvestre Painchaud + associés

Me Normand Painchaud
Me Catherine Sylvestre
Me Marie-Anaïs Sauvé
Me Gilles G. Krief
Me Vincent Blais-Fortin

On pratique votre droit

Établi dans le sud-ouest de Montréal depuis 1981, notre bureau d'avocats dispose d'une solide expérience en droit des coopératives. Notre équipe offre aux coopératives d'habitation des services juridiques de qualité et adaptés à leurs besoins particuliers, tels que:

- Fournir des opinions juridiques dans le cadre d'un conflit avec un membre et/ou un locataire;
- Représenter la coopérative devant les tribunaux (Régie du logement, Cour du Québec, Cour Supérieure);
- Réviser les règlements de la coopérative (régie interne, contrats de membre, politiques etc.);
- Superviser une procédure de sanction à l'égard d'un membre (suspension ou exclusion);
- Valider les avis qui doivent être envoyés aux locataires (avis de modification du bail, avis de travaux majeurs, etc.);
- Rédiger des mises en demeure;
- Fournir des conseils juridiques en matière de droit civil général et représenter la coopérative en cas de litige, notamment en cas de problèmes de vices de construction.

740, avenue Atwater, Montréal (Québec) H4C 2G9 • Téléphone: 514 937-2881 • Fax: 514 937-6529 • info@spavocats.ca

RONA | VIP PRO
LOWE'S RÉNO-DÉPÔT RONA

PROGRAMME PRIVILÈGE CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE LA CQCH

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

PROGRAMME PRIVILÈGE◊◊ DISPONIBLE CHEZ RÉNO-DÉPÔT DÈS LE 8 AVRIL 2021.

Peinture et accessoires	15%	Couvre-plancher Cuisine Électroménagers Ventilation, chauffage et climatisation Produits d'entretien Produits saisonniers et d'horticulture Automobile	5%
Décoration Quincaillerie Électricité Plomberie Outillage manuel	10%		
Outillage électrique portatif et stationnaire Moulures Portes: intérieures et extérieures	8%	Matériaux de construction Produits forestiers et produits forestiers alliés Fenêtres	3%

TÉLÉCHARGEZ L'APPLICATON MOBILE GRATUITE DÈS AUJOURD'HUI!

ACCÉDEZ FACILEMENT ET RAPIDEMENT À:

- VOS ESCOMPTES DU PROGRAMME VIPPRO
- VOTRE HISTORIQUE D'ACHATS
- OFFRES ET PROMOS EXCLUSIVES

Télécharger dans l'App Store
DISPONIBLE SUR Google Play

◊◊Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO membre de CQCH jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna, les chauffe-eaux et le fil électrique sont exclus de cette offre. Les quantités peuvent être limitées. Ne peut être combinée à aucune autre offre. Offre non monnayable. Pour bénéficier de votre programme privilège vous devez ouvrir un compte Pro en magasin en vous présentant au comptoir Pro et présenter votre carte de membre CQCH valide. Suite à l'ouverture de votre compte il vous sera possible de télécharger l'application VIPpro et obtenir vos escomptes CQCH. À noter qu'un délai de 24 heures s'applique pour l'activation de votre programme privilège après l'ouverture de compte. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2021. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Détails en magasin au comptoir PRO. Le programme est valide au Québec seulement.

Raphaël Déry,
directeur général,
FIHAB

OUTAOUAIS

LA **FIHAB SURFE** SUR LE **WEB**

L'état d'urgence est décrété au Québec depuis le 13 mars 2020. Dans le contexte de pandémie, le Mouvement de l'habitation coopérative a dû repenser à ses façons de faire. Nous, coopérateurs de l'habitation, qui aimons tant organiser des événements et des rassemblements pour manifester notre solidarité et pour exprimer notre volonté de vivre ensemble harmonieusement, avons été dans l'obligation de prendre nos distances physiquement.

MAIS ÊTRE DISTANTS NE SIGNIFIE PAS ÊTRE ABSENTS!

La FIHAB a décidé d'occuper le Web activement par de nombreuses séances de formation et la tenue d'ateliers sur la plateforme Zoom. Nous avons non seulement été présents à la plupart des assemblées générales des coopératives membres de la Fédération, mais en avons aussi assumé l'organisation électronique et l'animation.

Par notre page Facebook, nous communiquons fréquemment des nouvelles sur ce qui se passe dans notre mouvement : prises de position éditoriales de la Fédération, actualités dans nos coopératives, interventions de nos partenaires. Nous souhaitons ainsi que la population soit informée le mieux possible sur qui nous sommes ainsi que ce sur quoi nous travaillons.

Au-delà du Web, nos services de rénovations et de gestion connaissent une grande croissance. Nous sommes reconnaissants de la confiance que nos membres accordent à notre équipe pour la réalisation de travaux dans leurs immeubles.

Notre GRT partenaire travaille également sur l'un des plus grands projets du centre-ville de Gatineau, soit celui de la Coopérative des Ateliers du Ruisseau. Voilà une belle fierté pour notre organisation, qui participe ainsi activement à la revitalisation de notre centre-ville.

Par contre, nous connaissons de graves problèmes d'accès à des terrains qui nous permettraient de construire davantage de logements coopératifs à Gatineau. En décembre, la Coopérative de quartier de la Petite Chaudière a échoué dans sa tentative d'acquérir l'immeuble de l'église Notre-Dame-de-Lorette, au grand déplaisir de la communauté de Val-Tétreau.

Alors que l'entreprise privée dispose de moyens plus grands pour l'achat des terrains, la FIHAB compte employer ses ressources pour faire campagne lors des prochaines élections municipales afin que nos coops bénéficient d'un soutien accru de la part de nos villes pour bâtir des logements abordables et ainsi réduire la pauvreté qui sévit dans nos communautés en raison de la pénurie de logements.

Paquet & Tremblay S.E.N.C.
CPA COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS
418-698-5400 Téléphone
418-698-4940 Télécopieur
paquettremblaycpa@videotron.ca
Certification - Fiscalité
138, rue Price Ouest, bureau 104, Chicoutimi, (Québec) G7J 1G8

UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION TOUT EN COULEURS AVEC BÉTONEL-DULUX

PROFITEZ D'UN ESCOMPTE DE 40 %
sur les peintures Bétonel-Dulux dans l'un des 70 magasins corporatifs au Québec.

Sur présentation de votre **carte multiservices CQCH**, Bétonel-Dulux vous offre des produits de première qualité et met toute son expertise à votre service afin de vous aider à réaliser vos projets avec succès.

Consultez le site Internet **betonel.com** pour trouver le magasin Bétonel-Dulux le plus près de votre coopérative d'habitation.

BÉTONEL MD
Le *vrai* magasin de peinture
Dulux

J'ai la clé pour mieux gérer mon parc locatif

Profitez du libre-service
Gérer mes unités de location

Choisissez à l'avance d'être responsable ou non de la facture d'électricité quand une unité est vacante. Découvrez tous les avantages du nouvel outil Web d'Hydro-Québec.

- **ÉCONOMIE DE TEMPS**
- **ACCÈS 24 HEURES SUR 24**
- **AVIS INSTANTANÉS**

PRATIQUE
CONVIVIAL
GRATUIT

Utilisez-le dès maintenant !

Accédez au libre-service ou regardez la capsule vidéo pour en savoir plus, à **hydroquebec.com/gerer-mes-unites**.

Consultez le libre-service
Gérer mes unités de location

Pour tout savoir sur la facture d'électricité de vos unités de location sans avoir à le demander, et sans frais.

Pascale Courchesne,
chargée de projets,
FÉCHMACQ

DES **NOUVEAUX BUREAUX** POUR LA **FÉCHMACQ** ET LE **GRT** DES **DEUX RIVES**

LES BUREAUX DE LA FÉCHMACQ ET DU GRT DES DEUX RIVES SONT DÉSORMAIS À UNE NOUVELLE ADRESSE!

Nous sommes dorénavant situés au 140, rue Hériot, Drummondville, J2C 1C8. Nous vous prions de tenir compte de ce changement dans la correspondance qui nous sera adressée à l'avenir. Le nouvel emplacement permettra une meilleure organisation et facilitera l'accès à nos membres. Toute l'équipe de la FÉCHMACQ sera heureuse de vous y accueillir!

LA COOPÉRATION EN TEMPS DE COVID-19

Lors de la dernière parution de la revue, en décembre 2020, la FÉCHMACQ a lancé le concours *La coopération en temps de COVID-19*. Les membres avaient jusqu'au 31 janvier 2021 pour s'inscrire en nous démontrant comment leur coopérative a su, dans le contexte de pandémie, mettre de l'avant le principe de coopération.

Félicitations à la Coopérative d'habitation l'Amitié, de Plessisville, et à la Coopérative d'habitation Villa Marcotte, de Drummondville. Toutes deux gagnent une carte cadeau de 50 $.

S'adressant aux personnes de 50 ans et plus, la Coopérative l'Amitié a pris très au sérieux la situation de la COVID-19. Le conseil d'administration s'est mobilisé et a porté une attention particulière à chacun des membres de la coopérative, dont plusieurs font partie des groupes de personnes plus vulnérables à la COVID-19.

De leur côté, les membres de la Coopérative Villa Marcotte se sont impliqués en sortant les chiffons et les produits désinfectants pour se mettre à l'œuvre. Soucieuse du bien-être de ses membres, la coopérative a profité de la période estivale et des belles journées d'été pour effectuer des activités extérieures en respectant, bien sûr, les mesures sanitaires. Puisqu'il n'a pas pu organiser la traditionnelle fête de Noël pour ses membres, le conseil d'administration a plutôt décidé de remettre un cadeau à chacun des locataires afin de répandre un peu de magie pour les fêtes. À travers cette situation, la coopérative a su se réorganiser et adapter ses activités en ne délaissant pas le côté humain.

Dans les deux cas, les membres ont été interpellés et un véritable service d'entraide s'est instauré! Encore une fois, félicitations à nos deux coopératives gagnantes!

Nous rappelons à toutes les coopératives qu'il est important de rester à l'affût des consignes sanitaires émises et, surtout, de les respecter. Cette période peut se révéler difficile pour certains. N'hésitez pas à prêter une oreille attentive aux membres qui en auraient besoin. C'est dans des périodes comme celle que nous traversons actuellement que la coopération prend tout son sens.

Désormais, vous pouvez nous acheminer toute correspondance à l'adresse suivante :

FÉCHMACQ
140, rue Hériot, Drummondville (Québec) J2C 1C8

Rénovation efficace :

des subventions doublement alléchantes pour les coopératives

Avec le printemps qui arrive à grands pas, c'est le moment de prévoir vos rénovations ! Énergir offre une subvention pour la rénovation efficace des bâtiments. Mieux encore, les coopératives d'habitation comme la vôtre sont automatiquement admissibles à une subvention supplémentaire pouvant représenter jusqu'à deux fois le montant de la subvention initiale. Bref, c'est le bon temps pour faire coup double en rénovant et en économisant !

Épargnez sur vos projets de rénovations et sur votre facture d'énergie

Le volet **Rénovation efficace** des programmes d'efficacité énergétique d'Énergir permet aux propriétaires de bâtiments alimentés au gaz naturel de recevoir une aide financière pour les travaux de rénovation qui visent à améliorer l'efficacité énergétique de leur propriété et, donc, à réduire leur facture d'énergie. Ces travaux peuvent porter, entre autres, sur le remplacement des fenêtres ou l'isolation des murs et des toits.
La subvention est calculée selon les économies d'énergie générées et peut représenter jusqu'à 50 % des coûts d'investissement, pour un maximum de 100 000 $.

Énergir double la mise pour les coopératives

De plus, les coopératives d'habitation ont automatiquement accès à une subvention additionnelle appelée **Supplément pour les ménages à faible revenu** (MFR). Cette aide financière s'ajoute à la subvention initialement octroyée (subvention pour la rénovation efficace ou autre) et permet ainsi aux coopératives d'obtenir une subvention globale plus élevée que les autres clients. Intéressant, non ?

Comment recevoir une subvention ?

Pour obtenir une subvention Rénovation efficace, les coopératives doivent faire une demande d'admissibilité via energir.com/renovation-efficace. Une fois admissibles, les coopératives peuvent faire la demande du Supplément MFR. Pour cela, il leur suffit de remplir le formulaire de demande de participation au programme « Supplément – ménages à faible revenu » et de présenter une copie de leur charte.

Plus d'information
energir.com/renovation-efficace
energir.com/mfr-affaires

Le thermostat intelligent, un allié pour faire des économies !

Une fois bien programmé, un thermostat intelligent vous permet de réduire votre consommation d'énergie tout en vous procurant la température confortable selon votre style de vie. Vous pourriez économiser en moyenne de 10 % à 12 % sur vos factures de chauffage et 15 % sur la climatisation[1].

Comme le thermostat peut être connecté à un réseau sans fil, vous pouvez le contrôler à distance. Certains modèles vous permettent même de recevoir des alertes via une application mobile en cas de problèmes de votre système de chauffage ou de climatisation. Vous pouvez ainsi partir de la maison l'esprit tranquille. **Vous pourriez bénéficier d'une subvention allant jusqu'à 320$.**

Plus d'information sur
energir.com/affaires-thermostat

[1] https://store.google.com/ca/magazine/compare_thermostats

Par Katherine Meilleur

conseillère à la vie associative
et formation, FECHAQC

LE **COURRIER** DE **MADAME COOP**

Bonjour Madame Coop,

Je suis membre d'une petite coopérative depuis un an et demi. J'habite seule dans mon logement, comme la grande majorité des locataires de mon immeuble. En fait, les 10 logements de la coopérative sont des 3½. On n'y trouve donc que des personnes vivant seules et des couples. Dès mon arrivée, j'ai cru comprendre que, pour la plupart des locataires, la coopérative est en quelque sorte une famille. J'ai immédiatement adopté l'idée. Dans les premiers temps, j'ai pu participer à quelques fêtes organisées par la coopérative.

Malheureusement, la COVID-19 est arrivée et cela nous a poussés à nous isoler les uns des autres. Depuis le début de la pandémie, je n'ai pas eu beaucoup de nouvelles d'autres membres de ma coopérative. L'autre jour, en revenant de faire les courses, j'ai croisé ma voisine. Elle m'a mentionné qu'elle n'avait pas de famille et qu'elle trouvait l'isolement très difficile pour le moral. Personnellement, je suis chanceuse, car ma fille m'appelle tous les jours, parfois même trois fois par jour, pour s'assurer que je vais bien. Malgré tout, je trouve cette période difficile, moi aussi. J'aimerais aider ma coopérative à briser cet isolement, mais j'avoue ne pas avoir d'idées. Pouvez-vous m'aider ?

Merci à l'avance et bonne journée,

Madame Festive

Bonjour Madame Festive,

Je suis ravie de constater que l'harmonie règne dans votre coopérative. Toute coopérative souhaite compter sur des membres unis. Je comprends votre envie de garder des liens et il est évident qu'avec la pandémie, il est plus difficile de trouver des manières de briser l'isolement.

Je vous soumets des idées qui sont déjà appliquées dans d'autres coopératives. N'oubliez pas que vous devez consulter votre conseil d'administration avant d'entamer des projets associatifs dans votre coopérative.

Voici sept grandes idées qui sauront créer un engouement auprès des membres :

1. INSTAURER UN COMITÉ « UN VIGILANT VEILLE SUR VOUS »

Depuis le début de la pandémie, beaucoup de personnes sont plus craintives, ce qui est tout à fait normal. Nous voulons nous assurer que les membres de la coopérative vont bien. Il est donc important que les locataires commencent à veiller les uns sur les autres. Une coopérative a instauré le comité « un vigilant veille sur vous », dont la mission consiste simplement à s'assurer que les membres vont bien. Chaque membre accroche une languette à la poignée de sa porte avant de se coucher et la retire le matin pour signifier que tout va bien. Sur chaque étage, un membre est désigné pour faire le tour quotidiennement et intervenir en cas de besoin. Cela permet au minimum de confirmer, une fois par jour, que les autres membres vont bien, et ce, sans être en contact, sauf s'il y a une urgence.

2. 5 À 7 PAR VIDÉOCONFÉRENCE

Il existe beaucoup de plateformes qui nous permettent de nous voir et de nous parler à distance. Certaines peuvent même fonctionner par téléphone et sont ainsi accessibles pour les gens qui ne possèdent pas d'ordinateur ou de téléphone intelligent. Beaucoup de membres de coopératives aiment la formule 5 à 7, car elle n'est pas trop longue et elle permet de prendre des nouvelles de tous. Il faut néanmoins comprendre que tout le monde ne peut parler en même temps. Lorsque plusieurs personnes participent, un tour de table est préférable. Si vous décidez d'en organiser souvent, vous pourriez même prévoir des thèmes lors de chaque rencontre.

3. FORMATION À DISTANCE

La pandémie fait en sorte que nous avons plus de temps. Nous ne savons pas toujours comment l'occuper puisque la grande majorité de nos activités sont arrêtées. Beaucoup de formations et de cours sont offerts en ligne. Vous pourriez assister à une formation que donne votre

fédération pour bonifier vos connaissances sur la coopération. Vous pourriez lui demander de concevoir une formation sur mesure en fonction des besoins spécifiques de votre coopérative. Vous pourriez même décider de vous regrouper et de vous inscrire à une même formation qui n'est pas du tout reliée à la coopérative, comme un cours de tricot ou de danse. Un large éventail s'offre à vous et il est toujours plaisant d'y participer à plusieurs, et ce, même si vous êtes à distance.

4. DÉFI MARCHE

Beaucoup d'activités sont présentement interdites, mais la marche est toujours permise. C'est une belle activité qui nous permet de nous oxygéner et de nous changer les idées. La motivation n'est pas toujours au rendez-vous? L'activité physique est pourtant plus importante que jamais. C'est pourquoi un petit défi marche peut être amusant. Il suffit de choisir une formule qui convient à votre coopérative parmi la multitude de possibilités. Certains organismes peuvent même s'occuper de la planification pour vous. N'hésitez pas à faire quelques recherches avant de lancer votre projet.

5. CHAÎNE TÉLÉPHONIQUE

Rien de mieux qu'un coup de fil pour prendre des nouvelles. Chaque semaine, vous pouvez faire une chaîne téléphonique différente pour que les membres prennent des nouvelles les uns des autres. Faire un appel par semaine n'est pas contraignant et s'insère bien dans un emploi du temps. Et pas besoin d'avoir une longue conversation pour en tirer de la satisfaction. Cela permet de garder le contact humain tout en s'assurant que tout le monde va bien.

6. PHOTO DE LA JOURNÉE

Une photo du repas que vous avez mis des heures à concocter. D'un endroit que vous avez vu en faisant votre marche. Du livre que vous êtes en train de lire... Votre coopérative peut suggérer des thèmes hebdomadaires autour desquels les membres peuvent partager des photos. Constituer un groupe Facebook peut être très intéressant, car il permettra aux gens d'inscrire directement des commentaires en dessous de la photo. Le courriel est aussi un bon moyen d'échanger.

7. GROUPE FACEBOOK

Un groupe Facebook peut non seulement vous permettre de partager des photos, mais aussi de transmettre de l'information. Votre conseil d'administration pourra ainsi communiquer des messages aux membres afin de les tenir au courant de certains projets de la coopérative.

J'espère que votre coopérative trouvera chaussure à son pied parmi ces idées. Il ne faut pas oublier que certains membres auront peut-être besoin d'un plus grand soutien. N'hésitez pas à les orienter vers des organismes comme Tel-Aide, qui ont pour mission d'aider les gens souffrant de l'isolement social.

Communiquez avec votre fédération pour toute question ou si vous avez besoin d'aide pour la mise en place d'un projet.

Je tiens à vous féliciter pour votre engagement dans votre coopérative.

Cordialement,
Madame Coop

Donnez à la Fondation SOCODEVI

socodevi.org/faire-un-don

CAISSE. D'ÉCONOMIE. SOLIDAIRE.

Oser. Encore et toujours.

Appel à projets | Bourses | Conférences | Balados | Capsules vidéos

Joignez le mouvement !

caissesolidaire.coop

ASSUREZ VOTRE COOPÉRATIVE CONTRE LES IMPRÉVUS

LES CONSÉQUENCES PEUVENT VITE VOUS SUBMERGER

BÉNÉFICIEZ D'UNE PROTECTION QUI VOUS CONVIENT ET RÉDUISEZ VOS FRAIS LIÉS À L'ASSURANCE AVEC :

ASSURTOIT

Offert par EgR, ASSURTOIT est un programme d'assurance exclusif, conçu sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques des coopératives d'habitation.

EgR STRATÈGES EN ASSURANCE

COMMUNIQUEZ AVEC :

Suzanne Prévost
Courtier en assurance de dommages
Responsable du programme
1 800 463-2830 ou 418 659-4848

L'assurance est souscrite par :
La Souveraine, compagnie d'assurance générale
membre du Groupe Co-operators Limitée

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION