LES COOPS D'HABITATION

VOLUME 25 • NUMÉRO 2
JUIN 2020

ENSEMBLE, ÇA VA MIEUX ALLER !

DOSSIER - Des réponses à vos questions : COVID-19
Voir page 7

DOSSIER - Programmes d'aide financière
Voir page 16

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 :
Eric Tremblay (CQCH)

Collaboratrices et collaborateurs :
Jacques Côté, Me Philippe Morissette, Jacques Leclerc, Jordan Duclos, Jahelle Simoneau-Lachapelle, Colette Paquet, Romain Thibaud (FECHAQC), Guillaume Brien (FCHE), Laurent Bigard (FECHAM), Pascale Courchesne (FECHMACQ), Dennis Bolduc (FECHAS), Raphaël Déry (FIHAB), Sandrine Terrault (Écohabitation).

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

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

Réponse : 10
(1=5=7, 2=9, 3=8=12, 4=6=11)

SOMMAIRE

Mot du président et du directeur général 4
ON JOUE? *À vos crayons! GO!* 6
CONCOURS *Qui sommes-nous?* 6

DOSSIER
Des réponses à vos questions : COVID-19 7

Les coopératives d'habitation : qu'en pensent les jeunes ? 10
Coop à succès 11
Au nom de la loi 12
Personnalité coopérative 14

DOSSIER
Programme d'aide financière 16
Des subventions pour rénover 17
Bonification du programme AccèsLogis Québec 19
Le centre de transformation du logement communautaire : soutenir l'innovation 20

Appels d'offres et analyse de soumission 22

ZOOM FÉDÉ
Québec – Chaudière-Appalaches 25
Estrie 26
CQCH 27
Montérégie 28
Outaouais 29
Mauricie – Centre-du-Québec 30

Changer nos habitudes pour consommer moins d'eau ... 31
Le courrier de madame Coop 34
SOCODEVI 35

Services juridiques en droit des coopératives, louage résidentiel, droit municipal, droit du travail, droit de la construction et fiscalité municipal.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Éric David, avocat
514 954 0440, poste 112 | emd@municonseil.com
municonseil.com

LE MOT DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Jacques Côté,
président de la CQCH

Nous tenons tout d'abord à souligner qu'en raison du contexte actuel, la production de cette parution de la revue *Les COOPs* a posé certains défis. Vous aurez sans doute remarqué que cette édition est légèrement en décalage par rapport à notre calendrier habituel. Nous vous remercions de votre compréhension.

LA COVID-19

Le 13 mars dernier, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré sur tout le territoire québécois. Cette mesure a permis au gouvernement de mettre en place un ensemble de mesures visant à assurer la protection de la santé des Québécoises et des Québécois durant cette période exceptionnelle. Les rassemblements intérieurs et extérieurs ont été prohibés, tandis que les écoles primaires, les cégeps et les universités ainsi que de nombreux commerces et entreprises ont été fermés. Des mises en quarantaine volontaires ont été suggérées pour les personnes âgées et les visites non essentielles dans les établissements pour aînés ont été interdites, affectant par le fait même le quotidien de nos membres.

Nous avons vu les événements être annulés les uns après les autres. Notre Congrès d'orientation, qui en était déjà à sa reprise, n'y a pas échappé. La CQCH a également été contrainte de reporter son assemblée générale annuelle.

Nous savons que cette période a été difficile et anxiogène pour l'ensemble du réseau coopératif. Beaucoup ont dû rester en isolement et certains ont perdu leur emploi pendant plusieurs semaines. Pourtant, des moments de solidarité très forts sont nés de cette pandémie. Au-delà de nos coopératives, c'est tout le Québec qui a su se soutenir.

Nous tenons particulièrement à transmettre nos condoléances les plus sincères aux proches des victimes de la COVID-19, notamment celles qui vivaient à la Coopérative La Brunante, à Racine, en Estrie. Nous partageons votre chagrin en ces moments difficiles et nos pensées vous accompagnent dans cette pénible épreuve.

Nous tenons aussi à remercier tous nos membres-héros qui sont restés chez eux, parfois au péril de leur confort. Merci également à toutes celles et à tous ceux qui ont continué à travailler dans les services essentiels pour nous nourrir, nous soigner ou encore pour nous aider à passer à travers cette crise en toute sécurité.

LE CONGRÈS D'ORIENTATION: JAMAIS DEUX SANS TROIS

Par décret gouvernemental, la CQCH a été contrainte, pour la deuxième fois, d'annuler son congrès. Qui aurait pu prédire qu'après les événements de novembre 2019, nous serions dans l'obligation de vous annoncer, encore une fois avec la plus grande déception, que nous annulions notre événement d'avril 2020? Personne. Toutefois, c'est arrivé!

Près de 300 personnes avaient répondu à notre appel. C'est avec impatience que nous étions prêts à vous accueillir au Domaine Château Bromont pour le Congrès d'orientation – prise 2. Malheureusement, à quelques semaines de notre départ, nous avons dû vous annoncer son annulation.

Nous sommes d'avis que cette attente en vaudra la peine et que vous serez tout aussi nombreux à répondre présent à une prise 3.

Nous tenons à remercier tous nos membres qui se sont inscrits et nous espérons vous revoir très bientôt!

UN BUDGET PROVINCIAL POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE DÉCEVANT

Lors de l'annonce du tout nouveau budget provincial, le 12 mars 2020, la CQCH était déçue des mesures présentées par le gouvernement de la Coalition avenir Québec (CAQ) en matière de logement abordable. En ce qui a trait à l'offre de logement abordable, nous pensons que l'engagement du gouvernement provincial est plus qu'essentiel. Les besoins sont criants et l'urgence d'agir, bel et bien réelle. Toutefois, le budget 2020-2021 était loin de satisfaire nos attentes. En effet, on n'y trouve aucune mention d'investissement pour la création de nouvelles unités de logement social ou communautaire.

Nous reconnaissons les efforts déployés pour la réalisation des unités de logement en vertu du programme AccèsLogis Québec. Toutefois, le gouvernement ne peut évacuer l'ampleur du problème relativement aux besoins en matière de logement décent et abordable pour des milliers de familles qui vivent des situations de vulnérabilité dans toutes les régions du Québec.

Dans le contexte actuel où le Québec subissait déjà une crise du logement sans précédent, la pandémie liée à la COVID-19 vient encore plus que jamais renforcer l'urgence de nos demandes. Les sommes prévues pour la bonifi-

Jacques Leclerc,
directeur général de la CQCH

cation de l'enveloppe couvrant les coûts de réalisation des unités préautorisées dans le cadre du programme AccèsLogis ne sont clairement pas suffisantes.

Nous savons que les gouvernements font beaucoup pour aider financièrement les familles et les personnes âgées à revenus modestes. Nous profitons également de l'occasion pour les remercier de leur aide. Toutefois, nous pensons que la crise liée à la pandémie a fait ressortir la fragilité économique des Québécoises et des Québécois et la nécessité qu'ils aient accès à un logement abordable.

ET MAINTENANT, ON SE RELÈVE!

Aujourd'hui, nous sommes en déconfinement progressif et nous reprenons tranquillement le cours presque normal de notre vie tout en respectant les consignes encore en vigueur. Nous avons tous été affectés par cette situation et nous sommes heureux de pouvoir nous retrouver.

Il est dorénavant temps de prendre le dessus et de remonter la pente tous ensemble. Bien que le déconfinement soit amorcé, les experts discutent d'une potentielle deuxième vague potentielle cet automne à laquelle nous devons nous préparer.

Nous pensons qu'il faut transformer ces événements en nouvelles possibilités. Dans un temps d'orientation, nous croyons que nous pouvons nous servir de cette pandémie et de tout ce qu'elle a engendré pour améliorer la résilience du Mouvement face à diverses crises.

Ensemble, nous serons plus forts.

DÉPART DE MADAME ROULEAU

Après avoir travaillé plus de 16 ans à la CQCH, madame Jocelyne Rouleau a quitté ses fonctions de directrice générale afin de relever de nouveaux défis.

Engagée auprès de plusieurs organisations, dont le Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC), le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM), le Consortium de ressources et d'expertises coopératives (CREC) et SOCODEVI, madame Rouleau a contribué à la réalisation de plusieurs projets ayant positionné favorablement la CQCH.

Le conseil d'administration de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation tient à la remercier pour sa grande contribution. Nous lui souhaitons tout le succès dans ses nouveaux projets.

NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CQCH

Le conseil d'administration de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) est heureux d'annoncer la nomination de monsieur Jacques Leclerc au poste de directeur général de l'organisation. À la suite d'une carrière universitaire de plus de 20 ans à titre de professeur, monsieur Leclerc s'est joint à la CQCH en 2017 en tant que directeur général adjoint.

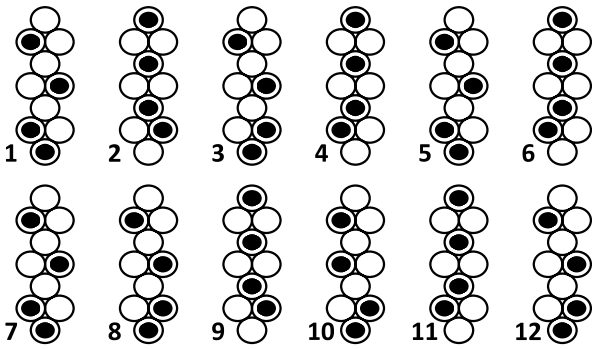
Sa maîtrise des dossiers, sa compréhension des enjeux ainsi que sa capacité à défendre les intérêts et à assurer le développement de notre Mouvement en font un candidat idéal pour occuper les fonctions de directeur général de la CQCH. ●

ON JOUE ?
À VOS CRAYONS ! GO !

Le sudoku du mois de juin

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

Repérez l'intrus. Trouvez l'image 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 dans le dossier principal présenté aux pages 7 à 20.

1. De quelle manière pouvez-vous tenir les réunions de comité et de C.A.?

   RÉPONSE : _____

2. À qui est destiné le programme IFLC-2?

   RÉPONSE : _____

3. Le Fonds ARHC offre du financement pour quel type de travaux?

   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 31 août 2020.

GAGNANTE
du concours de février 2020 :

La gagnante de notre concours de février 2020 est madame Anne Boisvenue de la Coopérative d'habitation Marie-Crevier de Gatineau.

La gagnante du concours de février 2020, de la Coopérative d'habitation Marie-Crevier de Gatineau

Par Jahelle S. Lachapelle
et Nathalie Genois

DOSSIER

COVID-19 : DES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

Les événements se sont bousculés depuis le vendredi 13 mars dernier. Dans la plus grande des surprises, nous avons tous vu nos vies bouleversées.

Nous avons dû faire une croix sur plusieurs de nos habitudes qui nous semblaient banales, mais qui, aujourd'hui, se révèlent précieuses. Nous intégrons aussi de nouvelles pratiques afin de nous adapter à cette réalité. Malgré le sacrifice que nous demande la nécessité de garder la distance avec les autres, y compris nos proches, nos parents, nos amis et nos collègues, la vie en coopérative nous apporte soutien, réconfort et sécurité. Une fois de plus, le modèle coopératif dévoile sa force dans les moments critiques.

Aujourd'hui, les choses reprennent tranquillement et un semblant de normalité semble s'installer. Toutefois, les pratiques habituelles dans notre vie coopérative nécessitent toujours d'être revues. De ce fait, la CQCH et les fédérations ont travaillé fort et continuent de le faire pour colliger l'ensemble des informations nécessaires aux coopératives tout en offrant une gamme de services adaptés à la situation.

Au moment d'écrire ces lignes, le Québec est en plein déconfinement. Histoire de faire le point, voici, en rafale, une série de réponses aux questions que vous avez formulées le plus souvent ces derniers mois et qui demeurent d'actualité.

QUELLES SONT NOS RESPONSABILITÉS COMME ADMINISTRATEURS DE LA COOPÉRATIVE ?

En tant qu'administrateurs de la coopérative, vous devez veiller à la santé et à la sécurité de vos membres et de leur famille. Quelques conseils :

- À titre de représentant du locateur, le conseil d'administration de la coopérative doit mettre en application les consignes émises par la Santé publique et le gouvernement, ajuster les pratiques internes en conséquence et en informer les membres.
- La coopérative doit veiller à ce que les endroits communs de la coopérative (hall d'entrée, corridors, escaliers, portes, terrasse, etc.) soient nettoyés et désinfectés. La personne qui en a la responsabilité doit porter un masque et des gants.
- L'accès aux espaces communautaires de la coopérative, intérieurs comme extérieurs, doit être donné en s'assurant que soient respectés le nombre maximum de personnes permis et les règles de distanciation physique en vigueur.
- Il faut limiter les allées et venues dans les immeubles et dans les logements.
- Un soutien particulier aux personnes seules et aux aînés devrait être apporté.

COMMENT POUVONS-NOUS TENIR LES RÉUNIONS DE COMITÉ ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ?

Il est nécessaire de continuer de se réunir pour traiter des affaires de la coopérative. Il est toutefois souhaitable de le faire en évitant les rassemblements physiques tant que les consignes gouvernementales vont en ce sens. La meilleure option réside dans la tenue des réunions par visioconférence ou par conférence téléphonique.

EST-CE QUE LES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PEUVENT SE PRENDRE PAR COURRIEL ?

Il est en effet possible de prendre certaines décisions par voie électronique dans la mesure où l'objet en cause ne nécessite pas de discussion. En effet, la *Loi sur les coopératives* précise que les « résolutions écrites et signées par tous les administrateurs ont la même valeur que si elles avaient été adoptées au cours d'une

réunion du conseil. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations du conseil. » (L.C. 96).

Cette pratique est utile pour une prise de décision rapide sur un point bien précis. On comprendra qu'il s'agit d'une mesure d'exception. Pour la tenue de vos réunions, évitez les rencontres en présentiel et privilégiez l'utilisation de plateformes de communication électronique. À cet effet, votre fédération a mis en place différents moyens et elle peut vous accompagner afin de faciliter l'organisation de telles rencontres.

POUVONS-NOUS TENIR NOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE?

Il est maintenant permis de tenir les assemblées générales en présentiel si l'assemblée se compose de 50 personnes ou moins et si la distanciation physique en vigueur peut être respectée. Sinon, l'assemblée peut exceptionnellement se faire par un moyen technologique. Pour obtenir plus de précisions sur cette question, voir l'arrêté numéro 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux daté du 26 avril 2020.

Au moment d'écrire ces lignes, précisons que pour les coopératives éprouvant des difficultés à tenir leur assemblée par l'entremise de moyens électroniques ou pour celles qui ne désirent pas procéder de cette manière, le Ministère fera preuve de tolérance dans l'application des dispositions de la *Loi concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle et la transmission du rapport annuel au ministre* (Source : ministère de l'Économie et de l'Innovation).

Ayons en tête que les assemblées, y compris celles tenues par voie technologique, doivent permettre à chaque membre de s'exprimer aisément et de pouvoir exercer son droit de vote. Sachez que votre fédération peut vous accompagner dans ces préparatifs.

POUVONS-NOUS TENIR LES CORVÉES SAISONNIÈRES?

Les corvées saisonnières peuvent tout à fait être réalisées dans la mesure où les consignes émises par la Santé publique sont respectées. Aménagez les tâches et les équipes de travail en conséquence.

DOIT-ON CONTRÔLER LES VISITES DANS LES COOPÉRATIVES D'HABITATION POUR AÎNÉS?

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a demandé aux divers organismes gérant des immeubles pour personnes âgées de mettre en place des moyens nécessaires pour contrôler les visites. Pour les coopératives concernées, on doit se conformer aux consignes de la Société de l'habitation du Québec et du ministère de la Santé et des Services sociaux.

QUELLE EST LA PROCÉDURE PROPOSÉE POUR LA SIGNATURE DES BAUX?

Le locateur peut transmettre par courriel une copie du bail qu'il aura préalablement rempli et signé. Lorsque le locataire en aura pris connaissance, il pourra répondre par courriel, en incluant le bail en pièce jointe : « J'accepte les termes et conditions du bail ci-joint. Cette réponse tient lieu de signature ». Gardez la preuve de l'échange de vos courriels et imprimez le formulaire de bail en cas de litige.

COMMENT PROCÉDER AUX VISITES DE LOGEMENT?

Dans le contexte actuel, la visite d'un logement réalisée de façon virtuelle demeure une option. Il est possible de le faire en direct avec le candidat ou de lui transmettre des photos ou une vidéo du logement.

Cette visite virtuelle peut se faire par le membre-locataire ou par un membre désigné.

Si les personnes concernées sont d'accord, il est également possible de procéder à la visite en présence du candidat, un à la fois, en prenant les mesures sanitaires nécessaires pour éviter les risques de contamination. Offrez des masques et du désinfectant.

Dans tous les cas, assurez-vous de bien désinfecter les lieux avant et après les visites et demandez aux visiteurs d'éviter de toucher les objets à l'intérieur du logement.

Comment procéder lors de déménagements?

En collaboration avec la Direction de la santé publique, la SHQ a fait valoir les conseils suivants :

- Limitez le nombre de personnes présentes lors du déménagement.
- Veillez à ce que soient respectées les règles de distanciation avec les employés de la compagnie de déménagement ou avec les proches.
- Encouragez les personnes à se laver les mains régulièrement.
- Désinfectez tous les meubles et électroménagers (avant et après le déménagement).
- Attendez 24 heures avant de défaire les boîtes contenant du matériel non essentiel.
- Lors de la remise des clés, évitez l'échange de main à main et suivez les consignes d'hygiène.
- La coopérative peut fournir des masques et du désinfectant.
- Consultez le site de la SHQ pour prendre connaissance du *Guide sur les bonnes pratiques sanitaires à adopter lors d'un déménagement*.

POUVONS-NOUS PROCÉDER AUX INSPECTIONS DES LOGEMENTS?

Dans le contexte actuel, les inspections de logement devraient être reportées à plus tard, à moins que cela soit nécessaire.

Dans ce dernier cas, voici quelques mesures à considérer :

- Assurez-vous que les membres visités ne ressentent aucun symptôme.

- Lavez-vous bien les mains avant d'entrer dans le logement.
- Restreignez la durée de votre présence dans le logement.
- Ne touchez rien à l'intérieur du logement.
- Portez des vêtements propres.
- Le port du masque est recommandé.
- Évitez toute personne présente lors de la visite ou demandez aux personnes présentes de se tenir à la distance recommandée par la Direction de la santé publique.
- Nettoyez et désinfectez bien le logement, une fois l'inspection terminée.
- Tenez compte des mesures de protection supplémentaires demandées par le locataire actuel du logement.

ET QU'EN EST-IL DES TRAVAUX DE RÉNOVATION?

Vous pouvez procéder aux travaux extérieurs selon les règles mises en place par les entrepreneurs.

Il est possible de réaliser les travaux intérieurs considérés comme urgents. Sinon, il est recommandé de les reporter. Dans tous les cas, les mesures sanitaires pertinentes sont à prendre. Les entrepreneurs généraux ont mis en place des protocoles visant à respecter les consignes en vigueur pour assurer la sécurité des employés comme des résidents. Prenez entente avec eux pour vous assurer de l'adoption des bonnes pratiques.

QUE FAIRE SI DES MÉNAGES ONT DE LA DIFFICULTÉ À PAYER LEUR LOYER DES MOIS EN COURS?

Comme dans tout cas d'arrérages ou de non-paiement de loyer, prenez une entente écrite pour le remboursement et, au besoin, dirigez les personnes concernées vers les mesures d'aides existantes, dont le Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de COVID-19. La SHQ offre toute l'information à ce sujet.

QUE FAIRE SI UN RÉSIDENT EST ATTEINT DE LA COVID-19?

- Demandez au membre atteint de respecter les consignes de la Santé publique.
- Insistez sur l'application des consignes sanitaires.
- Consultez votre fédération pour les autres mesures à appliquer, dont celles relatives à l'information à transmettre aux membres.

Par Jahelle S.-Lachapelle

Recherche

LES **COOPÉRATIVES** D'**HABITATION** : QU'EN **PENSENT** LES **JEUNES?**

La CQCH voulait en savoir davantage sur la perception qu'ont les jeunes au sujet des coopératives d'habitation et sur leurs attentes à l'égard de cette formule. Afin d'atteindre ces objectifs, nous avons réalisé différents focus group auprès de jeunes de moins de 35 ans qui envisagent de vivre en coopérative ou qui y résident depuis peu.

UNE PERCEPTION POSITIVE

De manière générale, les participants ont une perception positive à l'égard de la formule coopérative en habitation. En effet, il semble que les jeunes se sentent interpelés par les valeurs coopératives. Même si elles sont perçues comme allant un peu à contre-courant des valeurs individualistes dominantes, les coopératives d'habitation répondent à des aspirations et besoins actuels.

LA PARTICIPATION

Les jeunes sont d'accord pour participer à la vie coopérative, mais avec modération. Règle générale, ils sont prêts à investir de trois à cinq heures par semaine dans une coopérative d'habitation. Si l'investissement personnel dépasse cinq heures par semaine, l'intérêt est moindre et, généralement, ils décrochent. Ils mentionnent aussi être prêts à investir plus de temps au début pour se familiariser avec les tâches. Les participants ont noté que plus la tâche les intéresse, plus ils sont ouverts à donner de leur temps.

UN PARCOURS DU COMBATTANT

Les participants soulignent le manque d'offre au niveau des coopératives d'habitation de coopératives d'habitation. Parmi les commentaires relevés : « On te rappelle parfois deux ou trois ans plus tard. Ta situation a changé. » Certains participants ont trouvé un appartement ailleurs avec un bail. D'autres sont en colocation ou ont déménagé dans une autre région. Il leur est donc impossible d'accepter. La très grande majorité des répondants ont fait plusieurs démarches pour devenir membres, et ce, auprès de plusieurs coopératives. Très souvent, ils ont communiqué avec plusieurs coopératives, mais sans succès.

Près de 70 % des répondants sont encore en démarche active pour trouver un logement en coopérative. Ceux qui ont trouvé ont cherché longtemps, et ce, pendant plus d'un an. Plusieurs mentionnent que la plupart du temps, ils ont réussi à trouver un logement en coopérative par hasard, en se présentant au moment où un logement se libérait ou en passant par des plateformes comme Kijiji ou par l'ancien membre, qui désirait quitter sa coopérative.

Or, les jeunes ne sont pas vraiment informés au sujet de la possibilité de créer leur propre coopérative. Après avoir obtenu des explications à ce sujet, ceux-ci ont conclu que le processus doit être très lourd.

Outre le manque d'offre, les jeunes déplorent énormément les problèmes d'accessibilité. Ici aussi, le constat est unanime : la nécessité de devoir déposer un formulaire de demande de logement dans chaque coopérative, puisqu'elles sont indépendantes les unes des autres, entraîne une lourdeur très dérangeante. Les participants ont mentionné que « tout est fait papier et il n'y a aucune gestion de l'information. Cela fait très archaïque. »

Plusieurs indiquent avoir déposé une vingtaine de demandes, parfois plus, sans avoir reçu de réponse. « Je ne saurais dire combien d'heures j'ai passées à poser des candidatures et j'ai eu zéro résultat. » Selon les participants, certaines coopératives sont impossibles à joindre, car elles n'ont aucune adresse courriel ni boîte aux lettres accessible. « À certains endroits, tu ne sais même pas où déposer ta demande. »

Selon les participants, la formule de coopérative d'habitation est susceptible d'attirer les jeunes, mais il faut en améliorer la promotion, orienter davantage les demandeurs vers l'option du développement ainsi qu'en simplifier le processus. Afin de remédier aux problèmes soulevés, les participants ont formulé des recommandations :

1. Stimuler l'accroissement de l'offre. Bien que les participants soient très intéressés par le modèle coopératif, aucun ne connaissait le processus de démarrage d'une coopérative. Ainsi, ils suggèrent d'encourager des mesures qui permettraient d'accroître l'offre de logements coopératifs de qualité.

2. Revoir le processus de demande de logement. Les participants ont souligné qu'il serait intéressant de se doter d'une gestion informatique autant pour l'offre en logements disponibles que pour le dépôt électronique des candidatures.

Les participants ont terminé en soulignant que même si le Mouvement décidait d'effectuer un virage dans le processus de demande de logement, le problème majeur demeure le même : le modèle coopératif est victime de sa popularité.

Par Eric Tremblay

Chargé des projets spéciaux
à la CQCH

COOP À SUCCÈS

LA COOP VIVE : UN PROJET DE VIE AU-DELÀ DU LOGEMENT

Partager un milieu de vie, vieillir ensemble en s'entraidant pour profiter pleinement de l'essentiel. Tel était le rêve d'un groupe de personnes des Cantons-de-l'Est. Et ce projet, hors normes, mais inspirant, est devenu une réalité depuis décembre 2019. Quatre membres de la COOP VIVE ont accepté de partager avec nous leur expérience et de nous parler de leur projet de vie.

On se situe fin mars 2020. Confinés à la maison – on sait pourquoi! – Martine Migaud, Odile Savaresse, Chandra-Francine Beauchamp et Yves Tremblay nous reçoivent virtuellement dans leur coopérative : une résidence unifamiliale comptant six chambres et cinq salles de bain, située un peu à l'écart du village de Sutton, en Montérégie. Âgés dans les 70 ans, tous les quatre sont très actifs et ont plein de projets en tête. Bref, ils mordent dans la vie!

UN PROJET LENTEMENT MÛRI

Six ans plus tôt, ils étaient une quinzaine d'amis et de connaissances qui ont commencé à réfléchir sur la manière dont ils souhaitaient vieillir et sur les moyens de se créer un milieu de vie adapté à leurs aspirations. Au fil du temps, le projet a évolué. On ébauche des plans, puis au gré des échanges, on les révise, on les peaufine.

Ainsi, le groupe avait initialement envisagé la possibilité d'acquérir un immeuble avec des logements individuels. Mais leur entreprise commune a pris une direction différente et s'est construite autour du désir de partager une maison.

De gauche à droite : Yves Tremblay, Martine Migaud, Odile Savaresse et Chandra-Francine Beauchamp, quatre septuagénaires qui habitent la Coopérative VIVE.

MISER SUR CE QUI COMPTE VRAIMENT

Les membres de la coopérative misent d'abord sur la qualité de vie. Selon Martine, « en s'entraidant, nous souhaitons faciliter et simplifier les aspects matériels de la vie pour mieux profiter de l'essentiel. » Chandra enchaîne : « On fait des activités collectivement pour améliorer notre quotidien. On s'encourage, on se soutient, tout en demeurant libres de vivre comme on l'entend ». Par exemple, les membres prennent souvent leur repas ensemble, le plus souvent au souper, mais uniquement s'ils en ont envie. Il s'agit d'un moment privilégié pour partager et fraterniser. Un bon antidote pour contrer la solitude.

Yves Tremblay, seul homme du groupe, soutient qu'il serait difficile, voire impossible, d'avoir une telle souplesse à 20 personnes. « Ici, chacun prend la place dont il a besoin. De toute façon, la maison est grande. Bien sûr, on a nos divergences d'opinions, mais on utilise la méthode sociocratique pour bien gérer ça », conclut-il.

BIEN CHOISIR SES VOISINS : ENCORE PLUS IMPORTANT

Quand je demande pourquoi avoir choisi la formule coopérative, Martine me répond, à la blague que « c'est la faute de Guillaume Brien, le directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie! », avant d'ajouter plus sérieusement que les membres du groupe possédaient déjà une certaine connaissance des coopératives d'habitation. Après leur rencontre avec la Fédération, ils demeuraient convaincus que la formule convenait parfaitement à leur projet, tant en ce qui a trait au fonctionnement qu'en ce qui concerne les valeurs sur lesquelles elle s'appuie, comme le fait de vivre dans des rapports de pouvoir égalitaires. Pour la Coopérative VIVE, choisir les personnes qu'on côtoie quotidiennement est essentiel. Seule la formule de coopérative d'habitation offre la souplesse qui permet réellement de choisir ses voisins.

DES VALEURS ET UNE MISSION CLAIRES

Actuellement, quatre personnes résident dans la coopérative, mais celle-ci souhaite en accueillir deux de plus. Selon Odile, le groupe recherche des gens qui partagent dans une large mesure les valeurs de la Coopérative VIVE, soit l'entraide et le partage. La coopérative a pour mission de permettre à des personnes de 55 ans et plus de s'engager dans une communauté qui vise à nourrir la vitalité du corps, du cœur et de l'esprit et à cultiver une démarche spirituelle. Cette mission vise également à permettre de rester chez soi, si on le souhaite, jusqu'à la fin de sa vie.

La Coopérative VIVE n'est sans doute pas faite pour tout le monde, mais le projet qu'elle porte peut se révéler inspirant pour plusieurs aînés. Elle nous rappelle aussi qu'une coopérative d'habitation permet d'offrir à ses membres autre chose qu'un simple logement.

Les personnes qui souhaitent en savoir un peu plus sur la Coopérative VIVE ou même, pourquoi pas, à se joindre au groupe peuvent écrire à coopvivesutton@gmail.com.

Par Me Philippe Morissette

Conseiller juridique, CQCH

AU NOM DE LA LOI

MODIFICATIONS CONCERNANT LA RÉGIE DU LOGEMENT ET LA *LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC*

Le 11 décembre 2019, l'Assemblée nationale du Québec adoptait le projet de loi 16, portant le titre peu succinct de Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (ci-après la « Loi »).

Cette loi apporte des modifications à plusieurs autres lois qui encadrent une série de sujets très variés. Si tous les domaines touchés par celle-ci ne concernent pas directement les coopératives d'habitation, il en va autrement des modifications qui concernent la Régie du logement, d'une part, et la Société d'habitation du Québec (ci-après la « SHQ »), d'autre part. Nous nous proposons donc de revenir sur les principales modifications apportées aux lois régissant ces deux organisations.

MODIFICATIONS À LA LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT

D'entrée de jeu, mentionnons que les modifications concernant la Régie du logement ont certes été adoptées, mais qu'elles ne sont toujours pas en vigueur, puisqu'un décret du gouvernement doit être promulgué pour qu'elles prennent effet. Il faut comprendre qu'un certain délai est requis pour mettre en œuvre les changements prévus par la Loi.

Pour commencer, mentionnons que le changement le plus apparent apporté par cette loi est sans doute celui portant sur la dénomination de la Régie du logement. Une fois les dispositions dûment mises en vigueur, celle-ci deviendra le Tribunal administratif du logement. On désignera dorénavant les régisseurs comme des « membres » du Tribunal.

La Loi apporte plusieurs modifications de nature technique, visant notamment à alléger et à accélérer la procédure devant le Tribunal. Sans entrer dans les détails, soulignons que la Loi apporte, entre autres, des modifications aux règles concernant les pouvoirs des greffiers spéciaux, à la notification (signification) des procédures ainsi qu'à la conciliation et aux méthodes alternatives de règlement des différends. De plus, les amendements modifient les pouvoirs accordés aux membres du Tribunal sur le déroulement d'un dossier, notamment par la tenue de conférences de gestion avec les parties, la possibilité de procéder sur la base de représentations écrites (procéder sur dossier) plutôt que par audition en présence des parties ou encore, sujet d'actualité en ce moment, par l'encadrement d'interrogatoires de témoins par des moyens technologiques (visioconférence, etc.).

Par ailleurs, l'une des modifications d'intérêt vise à permettre au Tribunal, lorsqu'il constate le caractère abusif ou dilatoire d'une procédure, de condamner la partie qui en est la source à des dommages-intérêts et, si les circonstances le justifient, à des dommages punitifs. Ces montants visent ainsi à compenser les coûts engendrés pour l'autre partie découlant de la procédure abusive, notamment les honoraires professionnels, dont ceux d'avocats. Il s'agit d'un élargissement de la compétence du Tribunal qui, auparavant, pouvait statuer sur un abus de procédure, mais qui n'avait pas compétence pour condamner une partie aux dommages-intérêts en découlant. Un recours subséquent était alors requis devant les tribunaux civils (Cour du Québec, Division des petites créances, ou Cour supérieure) pour récupérer ces montants, ce qui, d'un point de vue procédural, était loin d'être efficace.

Une autre modification d'importance touche la possibilité, pour l'une des parties, d'être assistée par un « tiers de confiance ». Cette règle ne modifie pas les règles applicables actuellement en matière de représentation, mais permet un assouplissement dans des conditions particulières, pour que soit prise en compte la situation du locataire ou du locateur (par exemple, le représentant d'une coopérative d'habitation). Ainsi, un tiers de

confiance pourra assister une partie dans la mesure où il agit gratuitement et où une telle assistance est jugée nécessaire par le Tribunal, notamment en raison de l'âge, de l'état de santé, de la vulnérabilité ou de la connaissance de la langue de la partie qui demande à être assistée. Le développement de la jurisprudence du Tribunal nous indiquera, avec le temps, de quelle manière sera appliqué cet article et dans quels cas spécifiques l'assistance du tiers de confiance sera admise pour accompagner l'une des parties, les cas énumérés n'étant pas exhaustifs. On peut ainsi se demander si, à terme, une méconnaissance des règles de procédure devant le Tribunal pourrait justifier le recours à l'assistance d'un tiers.

MODIFICATIONS À LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA SHQ SONT D'ORES ET DÉJÀ EN VIGUEUR.

La première modification d'importance apportée par la Loi vise l'adhésion obligatoire des coopératives et des OSBL d'habitation à une fédération nationale ou régionale en habitation. Une telle adhésion devient donc obligatoire pour que toute aide financière de la SHQ soit versée, que ce soit, par exemple, pour l'acquisition d'un immeuble ou pour le rénover. L'adhésion doit par la suite être maintenue pour toute la durée de l'accord d'exploitation qui prévoit cette aide financière. Cette obligation va ainsi plus loin que ce que prévoyaient antérieurement les conventions d'exploitation, soit une adhésion à une fédération pour une période de cinq ans. Par contre, à notre avis, cet article n'a pas de portée rétroactive et ne s'applique donc pas aux conventions déjà conclues. Il trouvera cependant application si une aide financière supplémentaire doit être obtenue par la suite, notamment pour financer des travaux de rénovation.

Une autre modification majeure découlant de l'adoption de la Loi vient élargir le pouvoir d'administration provisoire que le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire peut exercer sur certains organismes, afin d'y inclure tout organisme d'habitation, y compris les coopératives, qui reçoit une aide financière de la SHQ. Essentiellement, cette modification a pour effet d'assujettir la grande majorité des coopératives et des OSBL d'habitation à ce pouvoir d'administration provisoire, qui touchait auparavant principalement les offices d'habitation. Concrètement, cela signifie que le ministre peut, dans certains cas bien précis, suspendre les pouvoirs d'un conseil d'administration pour une période initiale d'au plus 120 jours et nommer des administrateurs provisoires pour administrer les affaires de l'organisme d'habitation durant cette période.

De plus, aux cas déjà existants pour lesquels ce pouvoir pouvait être exercé s'ajoute celui où un ou plusieurs administrateurs ou dirigeants d'un organisme d'habitation, comme une coopérative, intimident, maltraitent ou harcèlent un occupant de l'un des immeubles d'habitation détenus ou administrés par l'organisme, de même que le cas où aucun acte n'est fait par ces administrateurs ou dirigeants après qu'un tel comportement leur ait été dénoncé.

Finalement, une autre modification vise à permettre à certaines municipalités d'accorder une aide financière, dans le cadre d'un programme approuvé par la SHQ, pour un immeuble ou un logement situé à l'extérieur de leur territoire. On peut ainsi penser que plusieurs petites municipalités pourraient se regrouper pour contribuer au financement d'un projet destiné à servir à la population de plusieurs villages voisins. ●

Par Eric Tremblay

Chargé des projets spéciaux
à la CQCH

PERSONNALITÉ COOPÉRATIVE

GARRY LAVOIE : DÉVELOPPEUR PASSIONNÉ DE LA COOPÉRATION

Garry Lavoie œuvre depuis plus de 35 ans dans l'univers coopératif. Leader important du réseau des coopératives d'habitation au cours des années 1980 et 1990, il occupera par la suite le poste de directeur général de la Coopérative funéraire des Deux Rives durant près de deux décennies. Retraité toujours très actif, il est, depuis novembre 2019, le nouveau président de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

Garry Lavoie, président de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

L'HABITATION COOPÉRATIVE DES ANNÉES 1980 : DE LA PASSION ET DE L'HUILE DE BRAS

Au début des années 1980, Garry Lavoie se joint à la Coopérative d'habitation Étoile du Nord, à Québec, et participe à son développement. Il nous raconte que « le groupe était très impliqué dans le projet. Nous participions même aux travaux de rénovation. Ce travail d'équipe était très motivant. C'est là que j'ai vraiment eu un coup de cœur pour la coopération. »

Garry Lavoie s'implique par la suite dans la Fédération régionale de coopératives d'habitation alors récemment créée – la FRECHAQ, devenue plus tard la FECHAQC –, qui peinait alors à prendre son envol. Les défis présentant un attrait puissant pour Garry Lavoie, il accepte, en 1987, la proposition qu'on lui fait de devenir coordonnateur de la Fédération. « Disons qu'on ne s'engageait pas dans une aventure comme celle-là pour l'argent, confie-t-il. Le salaire n'était pas particulièrement attrayant, mais que voulez-vous, j'avais la piqûre », conclut-il.

Avec une équipe restreinte et l'appui des bénévoles, Garry Lavoie s'efforce de convaincre les coopératives « une par une » d'adhérer à la Fédération. Au fil des années, celle-ci se consolide et est en mesure d'élaborer une offre de services diversifiée. Lorsqu'il quitte la FECHAQC, en 1998, la Fédération avait atteint une certaine maturité, employant une dizaine de personnes.

UN MOUVEMENT EN EFFERVESCENCE

À la suite de la fondation de la CQCH, en 1987, Garry Lavoie en deviendra le premier président. Selon lui, les années qui ont suivi la fondation de la Confédération ont été particulièrement riches en défis et en conquêtes. Après une décennie de croissance accélérée, le développement de coopératives d'habitation tombe au neutre à la suite du retrait du fédéral du financement de logements coopératifs, en 1993. La CQCH assume alors pleinement son rôle de leader. Elle mobilise les principaux acteurs coopératifs et gouvernementaux ainsi que ceux de l'habitation communautaire autour de son projet de créer un partenariat novateur entre la société civile et l'État pour la relance du développement de logements communautaires au Québec.

« Avec la création du Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) et du programme AccèsLogis, à la fin des années 1990, la CQCH a apporté quelque chose d'important pour le Québec en matière de lutte contre la pauvreté. Je me considère chanceux d'avoir pu contribuer, avec bien d'autres personnes, à ces réalisations. » Depuis 1998, le FQHC et AccèsLogis ont soutenu la réalisation d'environ 40 000 logements communautaires, dont plus de 10 000 par des coopératives, une situation qui fait l'envie dans le reste du Canada.

FAIRE LE SAUT DE L'HABITATION AUX SERVICES FUNÉRAIRES

Garry Lavoie quitte le secteur de l'habitation coopérative en 1998 pour entreprendre, en quelque sorte, une nouvelle carrière, toujours dans le giron coopératif. Il devient directeur général de la Coopérative funéraire du Plateau, à Québec. « Initialement, j'avais décliné l'offre de la coopérative. J'ignorais absolument tout du secteur funéraire. Le directeur de la fédération, Alain Leclerc, a pris le temps de m'expliquer les principaux rouages et les enjeux de l'industrie. J'ai finalement décidé de faire le saut. »

Au tournant du millénaire, les entreprises funéraires québécoises se retrouvaient devant une solution de rechange simple : se développer ou disparaître. « Heureusement, nous étions bien outillés avec une fédération dynamique et des capitaux disponibles pour le développement. » Alors, la coopérative décide d'aller de l'avant. Sous la direction de Garry Lavoie, elle va réaliser cinq fusions successives de 2003 à 2015. Entretemps, en 2005, la coopérative change de nom pour devenir la Coopérative funéraire des Deux Rives. Avec près de 50000 membres, elle est aujourd'hui la plus grande coopérative funéraire au Canada.

Autre réalisation qui fait la fierté de Garry Lavoie : l'adoption et, surtout, la mise en œuvre d'une politique de développement durable qui a permis à la coopérative d'atteindre un bilan carbone neutre. La Coopérative funéraire des Deux Rives est considérée depuis plusieurs années comme un chef de file dans ce domaine, ce qui lui a valu plusieurs distinctions.

En 2017, Garry Lavoie quitte la Coopérative funéraire des Deux Rives pour entreprendre une autre carrière, celle de « retraité » actif, très actif.

TOUJOURS ENGAGÉ

Au-delà des 35 années passées dans les secteurs coopératifs de l'habitation et des services funéraires, Garry Lavoie s'est toujours fortement investi dans la communauté et au sein du mouvement coopératif. Il a notamment siégé au conseil d'administration de divers organismes, dont le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité, la Caisse d'économie solidaire Desjardins, la Coopérative des techniciens ambulanciers du Québec, le Réseau des Accorderies du Québec et l'Office municipal d'habitation de Québec.

Depuis 2018, il est membre de l'Ordre du Mérite coopératif et mutualiste québécois (3e degré).

En novembre 2019, Garry Lavoie a été nommé président de la Caisse d'économie solidaire Desjardins. « C'est une institution financière innovante, très engagée socialement et qui, d'une certaine manière, m'a accompagné tout au long de mon parcours coopératif. Je suis donc particulièrement heureux de m'y investir et de donner de mon temps en retour. »

Par Eric Tremblay

Chargé des projets spéciaux
à la CQCH

DOSSIER
PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE

Qu'il s'agisse d'alléger le coût du loyer pour vos membres, de réaliser une phase 2 afin d'agrandir votre coopérative ou encore de rénover ou de moderniser vos immeubles, il existe de nombreux programmes d'aide financière pour répondre à vos besoins ou pour aider votre coopérative à réaliser ses projets. Dans les pages qui suivent, nous faisons le point sur certains de ces programmes.

Pour toute question concernant les aides financières disponibles, nous vous invitons à communiquer avec votre fédération.

INITIATIVE FÉDÉRALE DE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE (IFLC) : L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA PHASE 2 REPORTÉE EN SEPTEMBRE 2020

Le 23 mars dernier, la SCHL annonçait que l'entrée en vigueur de la phase 2 de l'IFLC (IFLC-2), initialement prévue pour avril 2020, était retardée jusqu'en septembre. La SCHL annonçait du même coup que les coopératives qui ont adhéré à l'IFCL-2 de même que celles dont les conventions d'exploitation fédérales arrivent à échéance au cours des prochains mois continueront de recevoir leur subvention destinée à l'aide aux ménages à faible revenu, et ce, jusqu'au 31 août 2020.

RAPPELS CONCERNANT L'IFLC

Rappelons que l'IFLC, adoptée par le gouvernement canadien dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), vise à maintenir, une fois la convention avec la SCHL échue, une aide financière au logement destinée aux ménages à faible revenu, et ce, jusqu'en 2028. Les coopératives visées par l'IFLC sont celles qui ont conclu une convention avec la SCHL en vertu des programmes des articles 27 et 61 (1973-1978), de l'article 95 (1978-1985) de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH) et du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI) (1986-1993)*. Rappelons également que l'IFLC comporte deux phases. Dans le cadre de la phase 1 de l'IFLC, les coopératives d'habitation dont la convention avec la SCHL prenait fin entre le 1er avril 2016 et le 28 février 2020 pouvaient demander le maintien de la subvention destinée aux ménages à faible revenu pour une période de deux ans, soit du 1er avril 2018 au 31 mars 2020. La phase 2 de l'IFLC constituait pour sa part un nouveau programme d'aide financière qui devait couvrir la période du 1er avril 2020 au 31 mars 2028.

FONCTIONNEMENT DE L'IFLC-2 ?[1]

Nous présentons ici le fonctionnement général de l'IFLC-2. Ce programme comporte toutefois diverses particularités et exceptions, que ce soit, par exemple, pour l'admissibilité au programme ou pour le calcul des loyers payables par les locataires et du montant des subventions. Au moment de conclure la nouvelle convention avec la SCHL, votre coopérative recevra une information plus détaillée et adaptée à sa réalité.

Admissibilité au programme

Ce programme est destiné aux coopératives dont l'entente d'exploitation conclue avec la SCHL a pris fin ou prendra fin, de façon naturelle, entre le 1er avril 2016 et le 31 mars 2028.

Pour être admissible à l'IFLC-2, un ménage doit consacrer plus de 30 % de ses revenus à son logement. Il doit de plus :

- Compter au moins un occupant de plus de 18 ans;
- Être composé uniquement de personnes ayant le droit de résider au Canada;
- Être composé de personnes pour qui le logement est le domicile principal (à l'exception des enfants en garde partagée);
- Ne bénéficier d'aucune autre aide financière pour le paiement de son loyer (ex. : Supplément au loyer).

[1] Les informations proviennent en partie du *Guide de référence – IFLC-2* publié par la SCHL (mis à jour au 1er avril 2020).

Soutien au loyer

Les coopératives admissibles à l'IFLC-2 pourront demander une aide financière (soutien au loyer) pour les ménages à faible revenu admissibles au programme.

Les ménages bénéficiant du soutien au loyer en vertu de l'IFLC-2 devront verser à la coopérative un loyer proportionné au revenu. Celui-ci est établi en fonction de l'ensemble des revenus bruts du ménage. Il ne dépassera pas 30 % du revenu mensuel du ménage. Par exemple, pour un ménage ayant un revenu brut mensuel de 1 200 $, le loyer proportionné au revenu payé par le locataire à la coopérative serait de 360 $ (1 200 $ x 30 % = 360 $).

En vertu de l'entente IFLC-2 conclue avec la SCHL, celle-ci versera à la coopérative un montant de subvention équivalant à la différence entre le loyer normalement payable par le locataire (en tenant compte, par exemple, d'un rabais de membre) et le loyer proportionné au revenu payé par le locataire. Si, comme dans l'exemple précédent, le loyer proportionné au revenu est de 360 $ par mois et que le loyer mensuel normalement payable par le locataire est de 600 $, le montant mensuel de la subvention serait de 240 $ par mois pour ce logement (loyer normalement payable 600 $ – loyer proportionné au revenu 360 $ = subvention à la coopérative 240 $).

Par ailleurs, les coopératives qui le souhaitent peuvent, à même leurs fonds, offrir une réduction de loyer additionnelle (taux d'effort inférieur à 30 %), sans toutefois que le taux d'effort soit inférieur à 25 % du revenu du ménage.

Une vérification annuelle du revenu et de la composition des ménages devra être effectuée par la coopérative afin de confirmer l'admissibilité des ménages et le montant du loyer proportionné au revenu.

Financement transitoire

L'IFLC-2 comprend également un financement transitoire qui est réservé à certaines coopératives qui en ont le plus besoin (notamment celles qui sont fortement subventionnées) et qui ont des difficultés à effectuer la transition vers le nouveau modèle de programme. S'il est accordé par la SCHL, ce financement transitoire ne sera offert que pour les 24 premiers mois qui suivent l'expiration de la convention d'exploitation.

Comment s'inscrire

Tout au long du programme, la SCHL communiquera avec les coopératives admissibles et leur transmettra une trousse d'adhésion à l'IFLC, environ six mois avant la fin de leur convention. Les coopératives qui souhaitent bénéficier de l'IFLC-2 devront par la suite conclure une convention d'aide avec la SCHL.

LE PROGRAMME ALLOCATION-LOGEMENT

Le programme *Allocation-Logement*, relativement peu connu du public, est administré par Revenu Québec. Il procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement. L'aide financière peut atteindre 80 $ par mois.

Pour être admissible, vous ou votre conjoint, s'il y a lieu, devez être âgé de 50 ans ou plus, ou encore vous devez être membre d'une famille à faible revenu comptant au moins un enfant à charge.

Vous n'êtes pas admissible au programme si vous recevez un supplément au loyer ou une autre subvention directe pour vous loger (ex. : subvention de l'IFLC-2), ou encore si vous possédez des biens ou des liquidités dont la valeur dépasse 50 000 $.

La somme allouée mensuellement tient compte de certaines caractéristiques de votre ménage, dont le nombre de personnes, vos revenus et votre loyer mensuel.

DES SUBVENTIONS POUR RÉNOVER

RÉNOVATION QUÉBEC (SHQ)

***Rénovation Québec* est un programme-cadre, administré conjointement par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et les municipalités participantes. Il offre une aide financière permettant de rénover des immeubles à logements. Les municipalités participantes déterminent certaines modalités de la subvention, les secteurs ou les quartiers visés de même que la nature des travaux admissibles.**

Communiquez avec votre municipalité pour savoir si celle-ci participe au programme *Rénovation Québec* et pour connaître les secteurs concernés ainsi que les normes particulières du programme.

FONDS DE CO-INVESTISSEMENT – REVITALISATION (SCHL)

Le *Fonds de co-investissement* (volet revitalisation) est intégré à la *Stratégie nationale sur le logement* (SNL) lancée en 2017 par le gouvernement fédéral. Il offre des prêts à faible coût ou des subventions pour la rénovation de vos immeubles, tout en les rendant plus écoénergétiques. Ce programme intervient uniquement en complémentarité avec des programmes d'aide financière d'un autre ordre de gouvernement, par exemple le gouvernement du Québec ou votre municipalité.

FINANCEMENT DE PRÉSERVATION (SCHL)

Offert par la SCHL, le programme *Financement de préservation* procure une subvention maximale de 50 000 $ afin de mener certaines activités préalables à la réalisation de travaux de rénovation. Seules les coopératives ayant conclu une convention d'exploitation avec la SCHL sont admissibles à ce programme. Voici quelques exemples d'activités admissibles :

- Inspection et rapport sur l'état du bâtiment;
- Planification du remplacement des équipements;
- Analyse de la viabilité d'exploitation;
- Évaluation des conversions effectuées pour tenir compte de l'âge des occupants;
- Évaluation énergétique.

FONDS D'AIDE À LA RÉNOVATION DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE (FONDSARHC)

Le *FondsARHC* offre aux coopératives conventionnées avec la SCHL dans le cadre du *Programme fédéral des coopératives d'habitation* (PHI) (1986 à 1993) un soutien sous forme de capital patient pour le financement :

- De travaux majeurs de remise en état de la propriété (toiture, fenestration, salle de bain, cuisine, etc.);
- De travaux de décontamination;
- D'honoraires des professionnels (GRT, architecte, notaire, etc.).

Les travaux de rénovation doivent être autorisés par la SCHL et être réalisés avant la fin de la convention. La coopérative doit de plus être accompagnée par un groupe de ressources techniques (GRT) membre de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

DES AIDES FINANCIÈRES POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE

Transition énergétique Québec (TEQ)

L'organisme Transition énergétique Québec (TEQ) offre différents programmes permettant à votre coopérative et à ses membres de réduire leurs dépenses en énergie.

Le programme *Rénoclimat* offre à coût réduit les évaluations énergétiques de votre habitation avant et après les travaux. Des aides financières sont également accordées pour les travaux de rénovation écoénergétique, c'est-à-dire des travaux qui ont pour but de diminuer la consommation d'énergie d'une habitation tout en en améliorant le confort.

Pour être admissibles, les travaux doivent porter sur l'enveloppe du bâtiment (amélioration de l'isolation, amélioration de l'étanchéité et remplacement de portes et de fenêtres) ou sur les systèmes mécaniques utilisés dans l'habitation (installation ou remplacement de systèmes de ventilation et de chauffage ainsi que de chauffe-eau).

Pour sa part, un autre programme administré par TEQ, *Éconologis*, s'adresse spécifiquement aux ménages à faible revenu. *Éconologis* procure à ces ménages un accès à des conseils personnalisés, ainsi qu'à des travaux légers pour améliorer le confort de leur habitation et mieux gérer leur consommation d'énergie, comme remplacer leur réfrigérateur et installer des thermostats électroniques.

Enfin, le programme *Chauffez vert* offre une aide financière pour remplacer vos systèmes à combustible fossile (système de chauffage et chauffe-eau) par des systèmes alimentés à l'électricité ou par d'autres énergies renouvelables.

Énergir (anciennement Gaz Métropolitain)

Énergir a mis sur pied des programmes destinés aux fournisseurs de logements sociaux qui souhaitent entreprendre une conversion au gaz naturel, acquérir de nouveaux équipements ou adopter d'autres mesures visant une meilleure efficacité énergétique. Trois volets sont particulièrement ciblés : rabais à l'achat et à l'installation, appareils à haute efficacité énergétique, mesure d'efficacité énergétique.

Hydro-Québec

Le programme *Rénovation énergétique pour les ménages à faible revenu* – Volet communautaire soutient financièrement la réalisation de travaux de rénovation et l'implantation de mesures écoénergétiques. Les avantages de ce programme s'appliquent au remplacement des portes et fenêtres, des fondations et des toits, à l'isolation des murs ainsi qu'à la récupération de chaleur à la ventilation mécanique.

Enfin, plusieurs villes et municipalités offrent divers programmes pour soutenir les efforts des propriétaires d'immeubles à logements en faveur du développement durable. Nous vous invitons à visiter le site Internet de votre municipalité.

BONIFICATION DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

Mis sur pied par le gouvernement québécois en 1997, le programme AccèsLogis Québec a permis de réaliser jusqu'à maintenant environ 10 000 logements coopératifs. Ce programme repose sur un partenariat entre l'État, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), le milieu, notamment une municipalité, et les coopératives d'habitation.

Les principales caractéristiques du programme sont les suivantes :

- Les coûts de réalisation du projet sont généralement financés :
  - à 50 % par une subvention de la SHQ;
  - à au moins 15 % par une contribution du milieu;
  - à 35 % par un emprunt hypothécaire contracté par la coopérative.
- Les emprunts hypothécaires sont garantis par la SHQ;
- Une aide au loyer (programme Supplément au loyer) pouvant atteindre 50 %[1] des unités destinées aux ménages à faible revenu est accordée;
- Les coopératives devaient verser une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC).

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

Depuis plusieurs années, il était devenu extrêmement difficile de réaliser les projets engagés dans le cadre d'AccèsLogis, en raison particulièrement des coûts élevés de construction par rapport aux normes du programme. La réalisation de plusieurs milliers de logements coopératifs était littéralement à l'arrêt.

C'est pourquoi, en juillet 2019, le gouvernement du Québec annonçait différentes bonifications au programme AccèsLogis. En voici le résumé :

- Les coûts de réalisation admissibles au programme ont été augmentés de 25 % afin qu'ils correspondent mieux aux réalités du marché;
- La contribution au FQHC a été abolie.
- Les projets devront comprendre entre 50 % et 80 % de logements subventionnés dans le cadre du programme Supplément au loyer.

La nouvelle mouture du programme prévoit de plus quatre nouvelles aides additionnelles :

- **Projet de démonstration :** une subvention additionnelle de 15 % des coûts admissibles pour les projets mettant à l'essai une technologie ou une approche innovante susceptible d'optimiser les pratiques actuelles.
- **Transformation-recyclage de bâtiments du patrimoine religieux :** une subvention additionnelle de 15 % des

[1] Pour les nouveaux projets, la proportion des unités avec PSL doit se situer entre 50 % et 80 %.

coûts admissibles pour les projets visant la transformation ou le recyclage de bâtiments du patrimoine religieux en logements résidentiels.

- **Aide supplémentaire - volet 1** (projets pour familles, personnes seules et personnes âgées autonomes) : subvention additionnelle variant de 5 600 $ à 11 600 $ par logement, selon le nombre de chambres, à condition que les coûts de réalisation dépassent les coûts admissibles en vertu du programme et que la contribution du milieu représente 20 % ou plus des coûts de réalisation.
- **Aide supplémentaire – bas loyer :** dans certaines situations de bas loyers, lorsque le coût de réalisation par unité résidentielle excède les coûts admissibles et que la contribution du milieu est équivalente à au moins 20 % des coûts admissibles, les subventions peuvent être majorées en fonction du nombre de chambres.

Mentionnons que l'ensemble de ces mesures peuvent être cumulées, sans toutefois que l'aide gouvernementale totale (municipale, provinciale et fédérale) dépasse 80 % des coûts admissibles.

D'AUTRES SUBVENTIONS DISPONIBLES

En plus du programme AccèsLogis, il existe plusieurs programmes d'appoint pour la réalisation de nouveaux logements coopératifs. Ces programmes ont été créés par les différents paliers de gouvernement (fédéral, québécois et municipal), mais aussi par des entreprises ou organisations non gouvernementales ou des fondations. Le plus souvent, ces aides financières visent à favoriser certains créneaux, tels le développement durable et l'économie d'énergie, l'innovation, l'aide à certaines clientèles plus vulnérables, le recyclage d'immeubles, la décontamination des terrains, etc. Votre fédération ou le groupe de ressources techniques (GRT) avec lequel vous faites affaire pourra vous aider à trouver les aides financières dont vous avez besoin pour réaliser votre projet.

UN NOUVEAU RÉPERTOIRE DES PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE

La CQCH a récemment publié le *Répertoire des programmes d'aide financière destinés aux coopératives d'habitation du Québec et à leurs membres*. Cet outil vous permet d'accéder aisément à l'information pertinente et aux liens vers plus d'une centaine de programmes destinés aux coopératives d'habitation et à leurs membres, et ce, dans différents domaines, tels :

- Le développement de nouveaux projets;
- La construction, la rénovation et l'adaptation de nouveaux bâtiments;
- L'aide au logement (subvention au loyer);
- Le soutien aux aînés;
- Le développement durable et l'économie d'énergie;
- L'innovation.

Vous pouvez télécharger gratuitement le *Répertoire* en vous rendant sur le site Internet de la CQCH (www.cooperativehabitation.coop) ou en communiquant avec votre fédération.

LE CENTRE DE TRANSFORMATION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE : SOUTENIR L'INNOVATION

Le Centre de transformation du logement communautaire est un nouvel organisme sans but lucratif pancanadien. Fondé en 2018 par un réseau d'organismes qui représentent les besoins du secteur du logement communautaire, dont la CQCH, le Centre offre deux programmes d'aide financière, le Fonds de transformation du secteur et l'Initiative d'aide communautaire aux locataires.

FONDS DE TRANSFORMATION DU SECTEUR

Le volet Projets locaux du Fonds de transformation du secteur met des ressources financières à la disposition des acteurs du milieu du logement communautaire, dont les coopératives d'habitation. Il les aide à proposer des solutions novatrices en matière de logement. Les projets proposés doivent inclure de nouvelles approches (il peut s'agir d'approches éprouvées ailleurs, mais nouvelles pour votre coopérative), de nouveaux outils ou de nouvelles façons de faire.

Les projets soumis doivent poursuivre au moins l'un des objectifs suivants :

- Réduire l'empreinte environnementale en matière d'habitation;
- Répondre aux manques de services pour les communautés autochtones;
- Encourager des pratiques d'affaires innovantes et durables;

- Améliorer l'inclusion sociale et l'engagement de la communauté;
- Favoriser la croissance du secteur du logement communautaire.

FONDS D'INITIATIVE D'AIDE COMMUNAUTAIRE AUX LOCATAIRES (FIACL)

Le Fonds d'initiative d'aide communautaire aux locataires (FIACL) offre des subventions aux fournisseurs de logements communautaires, aux organismes ainsi qu'aux regroupements de locataires en vue de soutenir les locataires vulnérables. Pour être admissibles, les projets doivent poursuivre au moins l'un des objectifs suivants :

- Accroître et promouvoir l'accès à l'information;
- Renforcer les capacités en matière de prise de décision et de responsabilités liées au logement;
- Favoriser la participation des locataires dans la prise de décision et dans les projets liés au logement.

D'AUTRES PROGRAMMES DE SOUTIEN À L'INNOVATION

Fonds d'innovation pour le logement abordable

Le Fonds d'innovation pour le logement abordable a été créé dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) et est administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il offre une aide financière sous forme de prêts, de prêts-subventions, de contributions et d'autres options de financement novatrices (ex. : des placements en capitaux propres, des modèles de participation minoritaire, le paiement de dividendes, etc.) afin d'encourager de nouveaux modèles de financement et des techniques de construction novatrices dans le secteur du logement abordable.

Les demandes de financement au Fonds doivent répondre aux critères suivants :

- **Logements abordables :** le projet doit permettre de réaliser au moins cinq nouveaux logements considérés comme abordables (maintien de l'abordabilité pour au moins 10 ans).
- **Conception ou modèle de financement novateurs :** vous devez démontrer le caractère novateur des solutions proposées. Il peut s'agir d'innovations touchant la conception du bâtiment ou de modèles de financement originaux qui aplanissent les obstacles et réduisent les coûts et les risques associés aux ensembles immobiliers.
- **Conception écoénergétique :** le projet doit permettre une consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 10 % inférieures à celles prévues par le *Code national de l'énergie pour les bâtiments - Canada 2015*.
- **Caractéristiques d'accessibilité :** au moins 10 % des logements doivent être accessibles (ex. : rampes, élévateurs, cuisines modifiées, salles de bain adaptées, systèmes domotiques, etc.) aux personnes à mobilité réduite.
- **Viabilité et durabilité :** vous devez démontrer que l'ensemble sera viable malgré la réduction et l'élimination des subventions gouvernementales.

Initiative de démonstrations

Toujours dans le cadre de la SNL, le programme Initiative de démonstrations procure du financement pour mettre en valeur, communiquer et évaluer les innovations apportées aux ensembles de logements abordables. Pour être admissibles, les projets doivent :

- Inclure un «hôte» (par exemple, votre coopérative) du secteur du logement abordable comme partenaire et collaborateur;
- Toucher les domaines d'intervention prioritaires et les groupes ciblés par la SNL (ex. : les personnes âgées ou handicapées, amélioration des pratiques de gestion, etc.);
- Présenter des technologies, des pratiques, des programmes, des politiques et des stratégies de pointe considérées comme étant des innovations;
- Proposer des solutions pour le logement abordable qui peuvent être reproduites et qui sont prêtes ou presque prêtes pour être mises en marché;
- Être réalisés ou terminés dans un délai de 18 mois.

Par Jordan Duclos

Chargé des projets à la CQCH

APPELS D'OFFRES ET ANALYSE DE SOUMISSION

DES EXPERTS POUR ACCOMPAGNER VOTRE COOPÉRATIVE DANS SES PROJETS DE RÉNOVATION

À première vue, entreprendre des travaux de rénovation peut, pour plusieurs, sembler être un casse-tête. Certains diront qu'ils ne connaissent pas le secteur de la construction. D'autres, qu'ils ne sont simplement pas à l'aise de gérer l'information et les coûts engendrés par de tels projets. Heureusement, votre fédération régionale vous offre des outils et met à votre disposition ses experts pour vous accompagner. Voici quelques conseils utiles pour vos prochains travaux.

QU'EST-CE QU'UN GRT?

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des organismes à but non lucratif spécialisés dans le développement de l'habitation communautaire et sociale. Plus particulièrement, ils accompagnent les groupes désirant mettre sur pied un projet d'habitation ou ceux ayant besoin d'experts dans leur projet de rénovation. Dans le Mouvement québécois des coopératives d'habitation, Plusieurs fédérations régionales ont un GRT afin qu'il accompagne les conseils d'administration de ses coopératives d'habitation membres dans leurs projets.

Communiquez avec votre GRT local pour obtenir plus de renseignements :

GRT SOSACO (FECHAQC) : 418 648-1354

GRT des Deux Rives (FECHMACQ) : 819 477-6986

GRT Brich (FECHAS) : 418 543-6858

GRT Entraide Habitat Estrie (FCHE) : 819 566-6303

GRT Loge-Action : 819 243-3717

LA PLANIFICATION

Avant d'entreprendre les démarches d'appel de soumissions, il est primordial de connaître l'état des immeubles et des logements de votre coopérative d'habitation. Les inspections annuelles et les vérifications ponctuelles sont de bonnes sources d'information à la base des projets de rénovation. Celles-ci permettent de détecter les défectuosités qui, parfois, lorsqu'elles ne sont pas connues ou lorsqu'elles sont négligées, peuvent engendrer des problèmes nécessitant la réalisation de travaux majeurs.

L'un des outils les plus utilisés par les coopératives d'habitation est le bilan de santé immobilier (BSI). Ce rapport est un outil d'aide à la décision qui doit être mis à jour tous les cinq ans. Réalisé par votre fédération régionale et ses experts, il se déroule en trois étapes distinctes : l'inspection, la compilation des données et la priorisation des travaux. Il permet donc de cibler les travaux à faire à court terme, d'établir des priorités et de grouper des travaux à l'interne ou avec des voisins, le cas échéant.

Une fois que les rénovations à réaliser sont connues et que les travaux ont été priorisés, une question se pose. Comment payer les travaux? Premièrement, la coopérative doit analyser si la réserve de remplacement peut couvrir une partie des dépenses. Deuxièmement, il est recommandé de se renseigner sur les programmes de subventions offerts par les gouvernements ou par d'autres organismes. Par exemple, il peut s'agir d'un co-investissement de la SCHL, du programme AccèsLogis de la SHQ ou d'un programme d'efficacité énergétique, tel que Rénoclimat. Troisièmement, si les deux étapes précédentes ne sont pas suffisantes, il est conseillé d'analyser la possibilité d'emprunter auprès d'une institution financière telle que la Caisse d'économie solidaire Desjardins ou le Fonds ARHC.

Le financement maintenant ficelé, il est important de concevoir un devis clair afin de comparer les soumissions. Celui-ci servira de guide de référence pour les soumissionnaires et vous permettra de comparer les propositions sur des bases communes. Quelles données inclure dans l'élaboration d'un devis? Les renseignements concernant la durée des travaux, la qualité attendue des matériaux, les inclusions et exclusions, les limitations aux interventions, etc.

L'APPEL DE SOUMISSIONS

Étape souvent négligée, l'appel de soumissions consiste à sélectionner les entreprises à solliciter, à les inviter à soumissionner, à leur faire visiter les lieux et à choisir le soumissionnaire.

Avant de transmettre votre devis à un entrepreneur en construction, assurez-vous d'en sélectionner trois à des fins de comparaison. Il peut s'agir d'entrepreneurs ayant déjà réalisé des travaux pour votre coopérative ou d'entrepreneurs recommandés par votre fédération. Lors de la sélection d'un entrepreneur, vérifiez qu'il a les compétences requises et que son entreprise est enregistrée auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). En cas de doute, vous pouvez aussi sélectionner un entrepreneur certifié APCHQ (www.trouverunentrepreneur.com).

Lorsque vous avez choisi les soumissionnaires, prenez le temps de leur faire visiter les lieux et de leur expliquer votre projet en détail. Plus ils auront d'informations, plus ils pourront vous fournir une soumission en adéquation avec vos besoins. En cas de doute sur les informations à leur transmettre, utilisez votre BSI.

Maintenant, place à la sélection d'un soumissionnaire. Avant d'aller plus loin, assurez-vous que les documents reçus contiennent toutes les informations demandées, soit celles inscrites sur le devis. Dans le cas contraire, écartez la soumission ou avisez l'entrepreneur en défaut. L'analyse des soumissions peut se faire de différentes manières, mais préférablement dans un chiffrier Excel pour faciliter le tout. L'information sera d'autant plus compréhensible pour le conseil d'administration ou le comité d'entretien de votre coopérative. À ce point, faites ressortir le pourcentage de variation entre chacune des soumissions, et surtout, l'écart avec le budget que vous aurez préalablement établi.

Le plus bas soumissionnaire n'est pas nécessairement la meilleure solution. Il vaut mieux augmenter la qualité de certains matériaux, choisir un entrepreneur compétent et obtenir un service après-vente adéquat.

Aide-mémoire : questions à se poser lors de l'analyse d'une soumission

- Le type de contrat vous convient-il?
- Le contenu de la soumission est-il complet?
- Les modalités de paiement sont-elles en adéquation avec vos liquidités et les modalités de financement?
- Les matériaux utilisés sont-ils de qualité?
- Le délai d'exécution de l'entrepreneur correspond-il à vos contraintes?
- Quelle est la portée des travaux, soit les inclusions et les exclusions?
- Quelle est la garantie ou quelles sont les modalités du service après-vente?

MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE RÉPARER

Les composantes d'un immeuble n'ont pas une durée de vie indéterminée. Néanmoins, une saine gestion immobilière peut la prolonger. Bien qu'un entretien régulier puisse parfois être coûteux, la vérification mensuelle ne nécessite pour sa part que peu de temps et n'engendre aucuns frais. Il n'est pas question de remplacer l'entretien par une simple vérification, mais bien d'implanter des outils efficaces et de les utiliser sur une base courante.

Le Guide d'entretien préventif et le calendrier de maintenance en sont des exemples. Offerts gratuitement par votre fédération, ces outils vous suggèrent des interventions mensuelles permettant de détecter les défectuosités ou les signes précurseurs pouvant parfois vous éviter des rénovations majeures. Par exemple, vous assurer que les balcons soient déneigés tout au long de l'hiver prolongera la durée de vie du recouvrement en évitant les risques de moisissures et d'infiltrations d'eau. Ces saines pratiques vous permettront de prévenir l'aggravation des composantes et favoriseront une meilleure planification des interventions. Ainsi, vous vous assurerez d'offrir un logement confortable et sécuritaire à vos membres.

En cas de besoin, n'hésitez pas à faire appel à un spécialiste!

RONA

PROGRAMME PRIVILÈGE CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

ÉPARGNEZ JUSQU'À

15%*

*Escompte applicable sur le prix de détail (avant taxes) selon la catégorie de l'article.

*Le programme privilège ne s'applique pas sur les commandes spéciales. Uniquement valide sur les achats facturés au nom de votre entreprise et chez tous les magasins participants seulement. Pour obtenir la liste complète des magasins participants, veuillez consulter le site www.cooperativehabitation.coop. Le service de livraison peut varier selon le magasin et la région. Le programme privilège exclut toute forme de remboursement rétroactif. Le programme privilège ne peut être jumelé à aucune autre promotion ni aux bénéfices offerts par la carte RONAvantages. Le programme privilège peut être modifié en tout temps et sans préavis. Le programme est valide jusqu'au 31 décembre 2020. md/mc Marque déposée/de commerce d'AM Royalties Limited Partnership, employée en vertu d'une licence par LoyaltyOne, Co. et RONA inc.

AIR MILES

Sylvestre Painchaud + associés

Me Normand Painchaud
Me Catherine Sylvestre
Me Marie-Anaïs Sauvé
Me Gilles G. Krief
Me Vincent Blais-Fortin
Me Daniel Bélanger
Me Charlotte Servant-L'Heureux

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

Manon St-Cyr,
Directrice générale
de la FECHAQC

QUÉBEC • CHAUDIÈRE-APPALACHES

LE DYNAMISME DES COOPÉRATIVES D'HABITATION NE SE DÉMENT PAS

CAISSE. D'ÉCONOMIE. SOLIDAIRE.

En ces temps incertains, subissant la pandémie COVID-19 et vivant confinés chacun chez soi (au moment d'écrire ces lignes), nous pensons qu'il est important de mettre en valeur le positif qui ressort de ces événements, à travers les relations entre les membres des coopératives et les initiatives dont la Fédération a été témoin tout au long de la dernière année.

L'assemblée générale de la Fédération, moment propice pour souligner les bons coups des coopératives, devait avoir lieu à la mi-mars et a dû être reportée. Nous profitons donc de la publication de la revue Les Coops pour vous présenter quelques bonnes actions des membres, dans lesquelles transparaissent l'esprit d'entraide et de solidarité ainsi qu'une volonté de développement par et pour les membres.

Tout d'abord, nous vous présentons **les deux coopératives lauréates du prix les Bons coups 2019-2020**, remis chaque année à deux coopératives par la Caisse d'économie solidaire. La coopérative gagnante recevra un certificat et un chèque de 500 $.

- La Coopérative d'habitation Botany : une coop en mode adaptation!

Dans la dernière année, alors qu'elle remarque le peu de participation lors des activités, la coopérative a décidé de ne pas baisser les bras. Lors d'une réflexion générale, les membres ont réfléchi aux moyens d'améliorer le taux de participation. La solution adoptée : organiser un barbecue selon une formule renouvelée! En effet, avec l'achat de nouveaux barbecues, l'idée est de cuisiner ensemble, selon les coutumes et traditions de chacun, en respectant les exigences et restrictions de tous. La Coopérative Botany a la chance d'avoir une belle diversité culturelle parmi ses membres. Elle est devenue pour eux une communauté où il fait bon vivre, un exemple d'ouverture et d'inclusion pour l'habitation coopérative et la société.

- Les coopératives du quartier Saint-Jean-Baptiste : se rassembler pour mieux avancer!

La Coopérative d'habitation Chloé a commencé un projet de réseautage avec différentes coopératives du quartier Saint-Jean-Baptiste, et plus généralement de la Haute-Ville.

Elle a tout d'abord créé un groupe Facebook pour partager les idées et les ressources dont disposent les coopératives. Elle a ensuite organisé un café-rencontre, invitant les coopératives de la Haute-Ville pour parler de certaines problématiques, mais surtout pour échanger au sujet des solutions communes possibles. La participation de toutes les coopératives du quartier et la création d'un véritable réseau de partage intercoop facilitera la gestion d'une multitude de tâches et de projets des points de vue tant associatif qu'immobilier. Cette mutualisation de ressources permettra aux coopératives de s'unir pour mieux réussir à remplir les missions tout en misant sur l'entraide et l'engagement dans la communauté.

ET DE BELLES INITIATIVES EN CETTE PÉRIODE DE PANDÉMIE!

Nous soulignons aussi deux initiatives mises de l'avant par des membres de coopératives en cette période difficile.

- La Coopérative Grandir en Ville : une coop en mode proactivité!

Alors que la coopérative a comme membres des familles, des personnes seules vulnérables, des personnes âgées, des membres travaillant comme infirmière ou comme biologiste, toutes et tous ont rapidement mis en place des mesures afin de lutter contre la propagation du coronavirus, avec une communication bien détaillée. Lors d'une réunion extraordinaire du conseil d'administration tenue à peine quelques jours après les premières annonces du gouvernement, et avec la participation de membres du comité d'entretien et du ménage, certaines décisions ont été prises afin de protéger collectivement les membres des risques que représente la COVID-19.

- La Coopérative Claire Fontaine : source d'inspiration!

La Coopérative Claire Fontaine, qui a des membres plus âgés, a créé un comité spécial de mobilisation à la suite des annonces autour de la COVID-19. Les membres se sont organisés pour communiquer avec les membres plus âgés et leur fournir toute l'information nécessaire (liste des épiceries et pharmacies, livraisons, etc.) Le comité a élaboré un plan d'intervention pour s'assurer qu'aucune mesure n'a été oubliée et que tout est respecté (mise en place d'une équipe de désinfection, produits désinfectants rendus disponibles en libre-service). Le comité des finances a aussi été mis à contribution afin de penser à des mesures possibles pour soutenir les membres. Il a notamment partagé une note précisant que les membres vivant des difficultés financières pouvaient prendre entente avec le conseil pour le paiement du loyer. Le comité de bon voisinage a fait un appel à tous pour créer des binômes entre ceux qui peuvent aider et ceux qui ont besoin. La coopérative analyse la possibilité de prendre une entente avec une épicerie pour créer un compte (zéro contact pour les paiements) et gérer des livraisons.

Bravo pour ces belles initiatives qui ne peuvent que nous rendre toutes et tous fiers de faire partie de ce beau mouvement. ●

ESTRIE

NOUVELLE **RESSOURCE** EN **SOUTIEN COMMUNAUTAIRE**

Guillaume Brien,
directeur général
de la FCHE

En cette période de crise de la COVID-19, l'arrivée de la nouvelle ressource en soutien communautaire, Stéphanie Ménard, dans l'équipe de la Fédération ne pouvait pas mieux tomber. En effet, après les tristes événements des derniers mois, l'intervenante est en première ligne afin d'appuyer au mieux les coopératives d'habitation. Une aide très précieuse pour la Fédération et ses membres.

Participer à la gestion de cette crise n'est peut-être pas la première chose à laquelle elle s'attendait en arrivant à la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie. Toutefois, bien que ce fut particulièrement intense, elle y a vu une occasion d'être utile et d'apporter le meilleur soutien possible aux membres afin que nous traversions cette période de manière solidaire.

La bachelière en psychologie a travaillé pendant cinq ans en urgence, en urgence psychiatrique et en oncologie au sein du système hospitalier et pendant six ans dans un centre communautaire pour victimes d'agression sexuelle. Elle a été sélectionnée dans le but de contribuer à faire des coopératives des milieux de vie qui soient favorables à la santé et au bien-être des membres. De plus, elle aura pour mission d'appuyer les coopératives dans l'organisation d'activités sociales et communautaires. En encourageant les membres dans leurs activités, elle vise à développer une relation privilégiée avec les membres et à faire partie de leur vie.

De manière plus générale, elle sera en mesure d'offrir aux membres de la FCHE des services diversifiés selon les besoins et les réalités des coopératives d'habitation de l'Estrie.

- Accompagnement divers;
- Soutien en organisation d'activités sociales et d'événements;
- Soutien aux comités;
- Intervention psychosociale;
- Intervention en situation de crise;
- Gestion de conflits;
- Accompagnement en gestion de crise;
- Référencement.

Dès que les consignes en lien avec la pandémie seront derrière nous, Stéphanie désire faire le tour de toutes les coopératives d'habitation de la Fédération afin de mieux connaître les membres et ainsi créer une relation de confiance avec eux. Peut-être l'avez-vous déjà rencontrée ou la rencontrerez-vous bientôt?

Nous tenons à lui souhaiter la bienvenue dans l'équipe de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie!

Pour obtenir de plus amples informations, vous pouvez rejoindre Stéphanie Ménard aux coordonnées suivantes :

819 566-630 3, poste 242
stephanie.menard@reseaucoop.com

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

Nathalie Genois,
service aux
membres - CQCH

CQCH

INITIATIVE FÉDÉRALE DE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE (IFLC)

PHASES 1 ET 2
Pour les coopératives d'habitation sous entente d'exploitation de la SCHL

Ça y est.

Les ententes actuelles (IFLC-1) qui arrivaient à échéance le 31 mars dernier ont toutes été prolongées, et cela, jusqu'au 31 août 2020. Voilà qui donne le temps nécessaire pour finaliser les récentes ententes relatives à la nouvelle enveloppe d'aide aux ménages à revenu modeste, *l'Initiative fédérale de logement communautaire, phase 2 (IFLC-2)*. Cette entente, inscrite dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du gouvernement fédéral entrera en vigueur le 1er septembre prochain et prendra fin le 31 mars 2028.

Si votre coopérative est concernée, vous avez déjà en main tous les documents nécessaires pour la mise en application de l'accord IFLC-2. La SCHL recevra les ententes signées par les coopératives jusqu'au 15 juillet 2020.

N'hésitez pas à communiquer avec votre fédération ou avec votre agent de la SCHL pour obtenir des précisions sur ce sujet. Nous vous invitons également à consulter la documentation de la SCHL au www.schl.ca/iflc. Vous y trouverez tous les détails sur le programme.

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
Le vrai magasin de peinture
Dulux

Laurent Bigard,
directeur général
de la FECHAM

MONTÉRÉGIE

DES NOUVELLES DE LA MONTÉRÉGIE

COVID-19

La Fédération a dû s'adapter rapidement à la crise, car bien que le gouvernement du Québec nous ait amenés progressivement à réaliser que nous devrions penser autrement les prochains mois, les nouvelles nous tombaient dessus jour après jour. Pour la Fédération, un enjeu de taille se dressait à l'horizon, soit celui d'assurer la continuité de son offre de services aux coopératives d'habitation qui, elles aussi, étaient touchées de plein fouet par ce nouvel ennemi invisible.

Tout d'abord, en ce qui concerne l'équipe de votre fédération, le moral est bon, même si certains jours sont plus difficiles! La santé de nos employés étant une priorité, chacun est maintenant en télétravail. Oui nous aimons bien cette bulle qui nous protège de ce virus hautement contagieux, mais il est clair que l'interaction avec nos membres nous manque. Pour assurer la continuité dans nos services, nous avons conçu des outils et mis au point de nouvelles méthodes de travail. Comme vous le savez fort probablement, nos services sont essentiels. En effet, nous avons mis un service de vidéoconférence et de conférence téléphonique à la disposition de notre équipe. Ceux-ci sont disponibles gratuitement pour nos membres par l'entremise du portail de services : services.fecham.coop

Dans cette période de crise, les choses s'accélèrent et les informations provenant de plusieurs instances et d'institutions financières affluent. Pour vous aider à trouver les informations essentielles, nous les avons consolidées et diffusées sur notre site Internet : services.fecham.coop/covid-19.

Plus que jamais, cette crise nous fait prendre conscience du fait que, lorsque l'on choisit de vivre en coopérative d'habitation, c'est qu'on recherche la solidarité qui se manifeste généralement par les rassemblements communautaires et par le travail collectif. On organise de grandes fêtes et des réunions dans notre salle communautaire.

En face à face, on règle des conflits. On change le monde à toute petite échelle. Mais voilà que la bibitte microscopique apparue ces derniers mois s'épanouit en nous et à nos dépens.

C'est tout petit, mais ça terrasse l'humanité tout entière en criant « lapin » ou « ciseau », selon l'adage que l'on préfère.

Nos sociétés, sur tous les continents, sont stupéfaites. La vague s'est annoncée et plusieurs dirigeants ont cru qu'elle s'amortirait avant d'atteindre la côte de leur pays.

Un peu partout où l'on est touché par la crise, on ne vit plus de la même manière. On se méfie des humains autour de nous, car on craint que chacun de nous soit porteur du microbe. On se replie, observant avec tristesse et incrédulité les statistiques qui déferlent à la télévision ou sur l'ordinateur. On espère tant de nos dirigeants, pour que les bonnes décisions soient prises, pour que personne ne soit abandonné.

Nous devons garder contact en faisant preuve d'imagination et d'innovation pour prendre soin les uns les autres.

C'est notre capacité à nous adapter à cette nouvelle réalité, notre résilience et nos qualités humaines qui, au bout du compte, nous permettront de sortir vainqueurs de cette crise sans précédent.

Nous devons être patients, mais aussi compréhensifs, car notre quotidien sera sans doute imprégné de cette crise. Soyons tolérants les uns envers les autres et, pour reprendre la fameuse phrase devenue virale et censée nous réconforter, disons-nous que « ça va bien aller ».

Raphaël Déry,
directeur général
de la FIHAB

OUTAOUAIS

ON SE **RETROUVERA BIENTÔT!**

Gatineau, jeudi 12 mars 2020. J'appelle mon directeur adjoint du GRT Loge Action, Samy Thomas, pour lui demander de fermer les bureaux du boulevard Sacré-Cœur, sur l'Île de Hull. Dès le vendredi 13 mars, en matinée, les employés devront travailler depuis leur domicile.

Quelques heures plus tard, le gouvernement du Québec adopte un décret pour déclarer l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire. Dans ce décret, la FIHAB, tout comme les autres fédérations régionales, et la CQCH sont considérées comme des services essentiels.

COMMENT GÈRE-T-ON UNE CRISE PAREILLE?

En étant présents. C'est la principale leçon que nous avons tirée de nos plus récents épisodes d'état d'urgence en Outaouais. Des aléas, nous en avons vécu, ces dernières années! Après les inondations de 2017, qui ont détruit le tiers des logements de notre coopérative du Pontiac, il y a eu la tornade dans le Mont-Bleu, qui a très durement affecté la Coop Reboul, où 16 logements ont été détruits. La même année, un incendie a eu lieu dans une autre coop. Et en 2019, de nouvelles inondations majeures ont à nouveau détruit le tiers des logements de la Coopérative Berfran.

Lors de situations semblables, on appelle les membres et on évalue les besoins, au cas par cas.

Dans le contexte de la pandémie, nous avons conçu un avis juridique afin de valider l'autorité des coopératives d'habitation à faire appliquer les interdictions de rassemblement. Nous avons agi en concertation avec un agent communautaire du Centre intégré de santé et services sociaux de l'Outaouais afin de transmettre toutes les informations disponibles quant au fonctionnement de nos coopératives auprès de la Direction de la santé publique.

Et ensuite, nous avons maintenu le contact sur une base régulière avec nos membres et avons participé, de manière hebdomadaire, à la cellule d'urgence de la table des directions générales des fédérations et de la Confédération.

Comme toujours, nous avons été témoins de la solidarité de nos coopérateurs en dépit du confinement. Des réseaux se sont créés pour donner accès à des vivres aux personnes âgées et des coopérateurs ont même « flashé » leurs lumières en soutien aux professionnels de la santé.

Quant à moi, j'en profite pour lever mon chapeau à tous les membres du conseil d'administration, qui ont su trouver des solutions novatrices pour que leur coop tienne le coup sans pouvoir rassembler physiquement leurs forces vives.

Alors même qu'on appelle à la distanciation physique, les humains ont su se serrer les coudes et manifester leur solidarité.

C'est dire combien nous sommes faits pour nous entraider et qu'aucun virus ne viendra à bout de ce réflexe inné de nous solidariser.

L'équipe de la FIHAB s'adapte donc, outillée d'écrans, d'ordinateurs et de bienveillance pour toutes ses coops des Outaouais. On se retrouvera très bientôt, au détour de nos assemblées générales! ●

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

Mireille Pepin,
directrice générale
de la FECHMACQ

MAURICIE • CENTRE-DU-QUÉBEC

CONNAISSEZ-VOUS LE TAC ?

Le quoi ? En fait, le TAC est le trouble d'accumulation compulsive.

Vous avez constaté dernièrement que votre voisin accumule de plus en plus de boîtes, de meubles ou d'autres articles dans son logement. Il est possible qu'il souffre du trouble d'accumulation compulsive (TAC).

Depuis quelques années, plusieurs coopératives d'habitation sont confrontées à cette nouvelle réalité. En 2018, 320 000 Québécois vivaient avec un TAC. La Fédération a décidé de suivre une formation afin d'en apprendre un peu plus sur le sujet.

QU'EST-CE QUE LE TAC ?

Les personnes aux prises avec le TAC accumulent et entreposent des quantités importantes d'objets. Les types d'objets ainsi accumulés varient à l'infini. Habituellement, il s'agit d'objets sans grande valeur ni utilité. Dans cette situation, l'accumulation est telle qu'il devient difficile d'accéder aux pièces ou à certains emplacements essentiels, comme le réservoir d'eau chaude ou le panneau électrique.

Les personnes qui en souffrent ont un besoin de conserver ces objets et ressentent une souffrance à l'idée de s'en départir. Les objets commencent alors à s'accumuler tranquillement. Ce trouble est souvent accompagné d'une détresse psychologique et de difficultés sociales.

Sur une longue période, le TAC peut entraîner :

- Un encombrement du logement qui empêche la personne de vivre de façon adéquate ;
- L'isolement et une baisse d'estime de soi de la personne.

Il faut toujours garder en tête le fait que ce trouble n'est pas un choix de la personne et qu'il peut toucher n'importe qui.

COMMENT AIDER LES PERSONNES ATTEINTES ?

Vous pouvez commencer vos démarches en tentant de prendre contact avec un membre de la famille ou de l'entourage de la personne afin de lui faire part de la situation.

Vous pouvez également communiquer avec des ressources spécialisées, comme les intervenants du Centre local de services communautaires (CLSC) de votre secteur.

Les services de sécurité incendie et de sécurité civile de votre municipalité peuvent être des ressources efficaces pour aider la personne. Ils procéderont à une visite du logement et s'assureront que l'accumulation des objets ne nuit pas à la sécurité de la personne ni à celle d'autrui. Au besoin, des recommandations ou des avis d'infraction seront remis. Par la suite, un suivi sera effectué afin que l'on s'assure que les demandes ont bien été respectées.

Au cours des dernières années, certaines municipalités ont créé des protocoles afin d'intervenir dans ce genre de situation. Ce protocole permet de coordonner les actions de l'ensemble des partenaires lors d'interventions auprès de locataires désorganisés. Celui-ci permet aux citoyens vivant avec ce trouble et à leur entourage d'accéder à des services d'aide plus efficacement.

Lors de vos démarches afin d'aider la personne, rappelez-vous que vous n'avez pas le droit de vous départir de ses objets en son absence ou contre son gré. Il faut, avant tout, garder en tête que la première étape devrait être d'aider la personne. Gardez une attitude positive et encouragez les changements. Soyez réaliste et fixez-lui des objectifs à atteindre un pas à la fois. Le processus peut parfois être très fastidieux. Le respect et la patience sont des attitudes à adopter.

En dernier recours, lorsque la situation n'est pas maîtrisable et qu'un risque réel se pose pour la santé et la sécurité de la personne elle-même ou pour celles des autres, la coopérative d'habitation peut toujours avoir recours à l'ouverture d'un dossier à la Régie du logement. Il faudra alors constituer un dossier avec des photos, des rapports de visite ou des bilans d'intervention, notamment. Dans le cas où des professionnels sont intervenus, tels que les services de sécurité incendie et de sécurité civile, vous pouvez également leur demander de témoigner lors de l'audience. Armez-vous de patience, car ce processus peut être très long.

Malheureusement, le TAC ne se guérit pas ; il se contrôle. Il faudra donc que la coopérative d'habitation effectue un suivi occasionnel et qu'elle encourage les comportements positifs de la personne afin de garder la situation à un niveau acceptable.

N'oubliez pas : plus vite vous pourrez intervenir, mieux vos actions se dérouleront !

Par Sandrine Terrault

Chargée de projet Écohabitation

CHANGER NOS HABITUDES POUR CONSOMMER MOINS D'EAU !

L'eau est un bien précieux et fragile, même s'il suffit d'ouvrir le robinet pour y accéder. Mieux comprendre les enjeux associés à l'eau potable peut porter un bon nombre de ménages à vouloir diminuer leur consommation et ainsi contribuer à la préservation de cette ressource précieuse, encore trop gaspillée au Québec. C'est pourquoi l'organisme Écohabitation a conçu, en 2019, différents outils afin de sensibiliser les résidents d'immeubles à logements sur l'importance de réduire la consommation d'eau et de les informer sur des façons simples d'y parvenir.

Le défi Je consomme moins d'eau est présentement en cours dans les Offices municipaux d'habitation (OMH) de Montréal, Longueuil et Laval.

LES QUÉBÉCOIS, CHAMPIONS DE LA SURCONSOMMATION D'EAU

Au Québec, la consommation d'eau par habitant figure parmi les plus élevées au monde[1]. Cette consommation excessive s'observe, entre autres, dans les mieux où l'eau coule abondamment depuis le robinet de la maison. Les gens tendent alors à en oublier la valeur et la fragilité. Le projet d'Écohabitation mise donc principalement sur un changement de comportement, stratégie la plus rentable et la plus simple à mettre en place. Elle nécessite toutefois une démarche de sensibilisation efficace.

GUIDE ET TROUSSE D'ACTIVITÉS POUR LES GESTIONNAIRES

Des outils pratiques et gratuits ont été conçus par Écohabitation et mis à la disposition des gestionnaires d'offices d'habitation (OH) afin de réduire la consommation d'eau dans leurs immeubles. Ces outils peuvent tout aussi bien être utilisés dans les coopératives d'habitation.

La trousse contient le nécessaire pour bien réussir un projet de sensibilisation : astuces pour l'organisation de concours et la réussite des activités, outils de promotion, conseils visant l'atteinte des objectifs, etc. Un guide pratique accompagne les gestionnaires dans la démarche. Il contient aussi des recommandations spécifiques sur le thème de la gestion de l'eau dans les habitations, entre autres au sujet d'outils techniques faciles à utiliser pour diminuer la consommation d'eau dans un bâtiment.

Une trousse d'activités « clés en main » a aussi été créée et comprend essentiellement des marches à suivre pour une série d'initiatives rassembleuses axées sur l'importance de préserver l'eau, le tout, dans un cadre interactif où l'apprentissage par le jeu est mis de l'avant. Les gestionnaires peuvent ainsi faire une sélection parmi un lot d'activités communautaires à réaliser avec les résidents. Le matériel et les explications pour réaliser les activités sont prêts à être utilisés et la diversité des activités proposées permet une personnalisation dans l'approche et la mise en place choisies par le gestionnaire.

QUELQUES ASTUCES POUR MIEUX CONSOMMER L'EAU

À la salle de bain

- Prenez une douche plutôt qu'un bain.
- Munissez votre pommeau de douche et les robinets de la maison d'aérateurs à faible débit.
- Réparez dans les plus brefs délais les robinets ou les toilettes qui fuient.

À la cuisine

- Ne rincez pas la vaisselle en laissant couler le robinet : utilisez le bassin de rinçage de votre évier et utilisez l'eau de rinçage pour rincer les bouteilles en verre.
- Remplissez complètement le lave-vaisselle avant de faire un lavage et sélectionnez le programme rapide.

Dehors, sur le balcon, dans la cour

- Arrosez votre jardin avec modération et uniquement lorsque c'est nécessaire.
- Réparez dans les plus brefs délais un tuyau d'arrosage qui fuit.

POUR VOUS PROCURER LE GUIDE ET LA TROUSSE

Vous pourrez retrouver le guide et la trousse sur le site d'Écohabitation. Écrivez-nous à l'adresse jeconsommemoins@ecohabitation.com pour les recevoir gratuitement à votre adresse courriel.

Écohabitation est un organisme à but non lucratif qui facilite l'émergence d'habitations saines, économes en ressources et en énergie, durables, abordables et accessibles à tous. Il réalise sa mission par des activités de promotion, de sensibilisation, de formation et d'accompagnement auprès du grand public, des intervenants du secteur de l'habitation et des décideurs politiques. ●

1. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. *Stratégie québécoise de l'eau 2018-2030*. 2018. 80 pages. [En ligne]. www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/strategie-quebecoise, récupéré le 5 novembre 2019.

FONDS D'AIDE
À LA RÉNOVATION DE
L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

Financement adapté aux besoins de l'habitation communautaire

Sans impact sur vos loyers

PHI admissibles

Pourquoi attendre la fin de votre convention ?

Rénovez vos logements dès maintenant !

Une solution de financement globale pour les coopératives d'habitation.

514 256-0992

fondsarhc.quebec

Réservé aux organismes en habitation encadrés par le programme 95 de la SCHL (années 80 et 90)

Avec l'aide de nos partenaires :

SSQ Groupe financier

FONDS immobilier de solidarité FTQ

La fondation de la famille J.W. McConnell

CAISSE.
D'ÉCONOMIE.
SOLIDAIRE.

La coopérative financière de l'habitation communautaire au Québec

Des avantages exclusifs pour les coopératives !

Toute coopérative membre de la CQCH peut bénéficier :

- de la gratuité des services administratifs
- de meilleurs taux d'intérêt pour les placements
- des services-conseils spécialisés en habitation

Contactez-nous pour planifier vos projets !

3 centres de services pour vous servir
Québec • Montréal • Lanaudière

730
organismes en habitation membres

380 M$
investis en habitation communautaire

© Jean-Pierre Lacroix

1 877 647-1527
caissesolidaire.coop

Desjardins

Par Colette Paquet

Conseillère à la vie associative
et formation FECHAQC

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

Madame Coop,

Dès l'assemblée d'organisation de notre coopérative, les membres ont décidé que les animaux ne seraient pas acceptés. Au cours des années, nous avons apporté des modifications à nos règlements, mais jamais cette interdiction n'a été mise en cause. Notre règlement d'immeuble actuel continue de défendre aux locataires d'avoir des animaux.

La coopérative a toujours été claire en ce qui concerne l'interdiction d'animaux. On le précise quand on annonce un logement à louer. L'inscription « Pas d'animaux » se retrouve sur le formulaire de demande de logement que doit remplir tout demandeur de logement à la coopérative. Lors de l'entrevue de sélection, le comité de sélection questionne tout candidat à savoir s'il a des animaux de compagnie, auquel cas le comité vérifie s'il accepte de s'en départir. De plus, avant la signature du bail, le nouveau locataire prend connaissance du règlement d'immeuble dans lequel il est fait mention du fait que « les animaux sont interdits ». Ayant traversé toutes ces étapes, il devrait être très clair que les animaux ne sont pas acceptés à la coopérative.

Dernièrement, on a constaté la présence d'un chien dans un logement de notre coopérative. Un membre du conseil d'administration a communiqué avec le locataire afin de lui rappeler son obligation de respecter le règlement de la coopérative. Sa démarche n'a obtenu aucun succès. Le conseil d'administration lui a adressé une lettre dans laquelle il était précisé que la coopérative exige qu'il respecte le règlement. Malgré ces rappels à l'ordre, il héberge encore ce chien dans son logement et ne semble pas avoir l'intention de s'en départir. Depuis, deux autres locataires nous ont dit que, s'il a le droit d'avoir un animal, eux aussi y ont droit.

Le conseil d'administration doit faire respecter les règlements qui ont été adoptés par l'ensemble des membres en assemblée générale. Mais ce n'est pas toujours facile avec certains membres qui imposent leurs intérêts au détriment de la volonté de l'ensemble des membres. Comment le conseil doit-il réagir ?

Un administrateur

Monsieur l'administrateur,

Votre coopérative a pris les bons moyens pour faire respecter le règlement d'immeuble. D'abord, le règlement d'immeuble a été adopté par les membres comme il se doit. Ceux-ci, au cours des années, n'ont pas cru bon de le modifier de manière à autoriser les animaux, ce qui démontre que les dispositions qu'il contient leur convenaient. Ensuite, vous avez procédé adéquatement pour vous assurer que les futurs membres soient bien informés de cette interdiction : vous le précisez dans l'annonce de logement à louer, le sujet est abordé lors de l'entrevue de sélection et le locataire prend connaissance du règlement d'immeuble avant la signature du bail. Il est aussi possible d'inscrire une clause spécifique au bail.

Vous retrouvant devant une situation de non-respect de cette interdiction, vous avez cherché à informer le locataire verbalement puis d'une façon plus formelle par écrit. Malgré ces démarches, le problème subsiste et risque même de s'aggraver avec les deux autres locataires qui envisagent de suivre son exemple.

Il est de la responsabilité du conseil d'administration de veiller à ce que tous puissent vivre paisiblement à la coopérative et que les règlements soient respectés. La réaction du conseil d'administration à un manquement d'un membre locataire peut s'exercer à deux niveaux.

La situation peut être traitée au niveau de la relation locataire/locateur. Vous pouvez mettre ce locataire en demeure de se défaire de son chien en précisant une date limite. S'il n'obtempère pas à cette exigence, le conseil peut demander à la Régie du logement de rendre une ordonnance forçant le locataire à s'en départir. Dans l'éventualité où l'animal cause un préjudice sérieux, vous pourriez même demander la résiliation du bail.

La situation peut aussi se traiter au niveau de la relation associative entre la coopérative et ses membres. Le conseil peut utiliser le pouvoir que lui accorde la Loi sur les coopératives pour imposer des mesures disciplinaires. En effet, le non-respect d'un règlement est l'un des motifs énoncés à l'article 57 permettant au conseil de suspendre ou d'exclure un membre. En ce cas, le conseil doit impérativement respecter la procédure prévue à l'article 58 et les suivants de la Loi.

Espérant que le membre fautif comprendra la nécessité de respecter ses engagements envers la coopérative et corrigera la situation avant que vous ayez à entreprendre de telles démarches.

Madame Coop

NOUVELLES DE NOS PARTENAIRES INTERNATIONAUX

À gauche, M. Doudou Dème et à droite, M. André Noël

André Noël a dédié sa carrière à l'habitat coopératif. Ancien directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de Montréal et consultant pour la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), c'est maintenant au Sénégal qu'il œuvre à titre de conseiller volontaire en gestion des coopératives d'habitat dans le cadre des activités d'appui menées par SOCODEVI.

C'est par intérêt pour l'Afrique et dans le but de partager ses acquis qu'il a effectué plusieurs séjours d'appui au pays de la teranga, le dernier séjour de cet hiver ayant été écourté malgré lui en raison de la pandémie de COVID-19.

« La formule de SOCODEVI est vraiment pertinente, parce qu'on envoie sur le terrain des gens qui ne sont pas des professionnels de la coopération internationale, mais plutôt des ouvriers du mouvement coopératif, explique-t-il. Cela crée des chimies assez intéressantes. Ça génère beaucoup d'idées. On arrive parfois à contre-courant, mais on s'ajuste à la réalité sur le terrain. »

Avec SOCODEVI au Sénégal, André Noël travaille auprès de l'Union régionale des coopératives de construction et d'habitat de Thiès (URCCHT) pour améliorer les conditions de vie de milliers de familles. L'URCCHT est un partenaire de longue date qui regroupe une soixantaine de coopératives et quelque 5000 membres souhaitant un logement décent, durable et abordable.

HABITAT COOPÉRATIF URCCHT

Une collaboration fructueuse

Animé par son expertise et son esprit de coopérateur aguerri, André Noël a participé à l'écriture de plans d'affaires et à l'analyse de leur faisabilité, en plus d'offrir des conseils stratégiques au conseil d'administration et à la direction sur divers sujets : la gestion des finances et des opérations, la mise en place de nouveaux services et les relations entre un directeur et le conseil d'administration.

Un dossier dont il fier, c'est celui des états financiers de l'URCCHT. « Tous ensemble, nous avons travaillé fort sur la façon de présenter les états financiers, sous un format qui permet d'analyser les performances, se réjouit-il. Les dirigeantes et dirigeants de l'Union peuvent maintenant plus facilement interpréter les résultats mensuels et identifier quels services sont rentables ou quelles mesures prendre pour corriger une activité ou un projet déficitaire! »

Cette amélioration doit aussi permettre au conseil d'administration de se familiariser avec l'analyse financière, de prendre plus rapidement des décisions plus éclairées et d'assurer un meilleur suivi. « C'est vraiment intéressant, tant au niveau organisationnel qu'au niveau du développement des plans d'affaires. »

De retour au Canada, à distance, il poursuit du mieux qu'il peut son travail d'appui-conseil. Dans le contexte de la pandémie mondiale, il espère le mieux pour le peuple sénégalais. Il pense à eux et à ce qu'ils lui ont appris. « J'aime leur philosophie. Les gens sont tellement résilients. Ce sont des femmes et des hommes qui travaillent depuis longtemps pour des projets parfois lourds à porter, mais chaque jour, tout ce monde s'acharne à l'ouvrage. Ça me touche beaucoup. »

SURMONTER LES OBSTACLES EN GROUPE

L'URCCHT est reconnue au Sénégal pour sa résilience et ses réussites. Depuis 20 ans, cette fédération lutte contre de nombreux obstacles autant financiers que politiques et administratifs pour répondre aux besoins de ses membres. « Dans un pays où les familles sont nombreuses — en moyenne huit par ménage —, où près de la moitié de la population travaille dans le secteur informel et n'a pas accès à l'hypothèque, où un citoyen doit obtenir des autorisations de la part d'au moins dix institutions différentes non coordonnées pour construire, l'accès à la propriété relève des douze travaux d'Astérix », explique Marie-Annick Taillon, chargée de la programmation de SOCODEVI au Sénégal.

Les efforts conjoints de l'URCCHT et de SOCODEVI visent à faciliter l'accès à un habitat décent et abordable pour les membres et les générations à venir en assurant d'abord une gouvernance démocratique et inclusive ainsi que la rentabilité de cette entreprise collective. À terme, le projet en cours, intitulé PROCED, améliorera les conditions de vie de plus de 40 000 personnes au Sénégal.

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