

COPs

LES

VOLUME 28 • NUMÉRO 1

D'HABITATION

DOSSIER

DES OUTILS FINANCIERS AU SERVICE DE VOS PROJETS



Enregistrement n° 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!

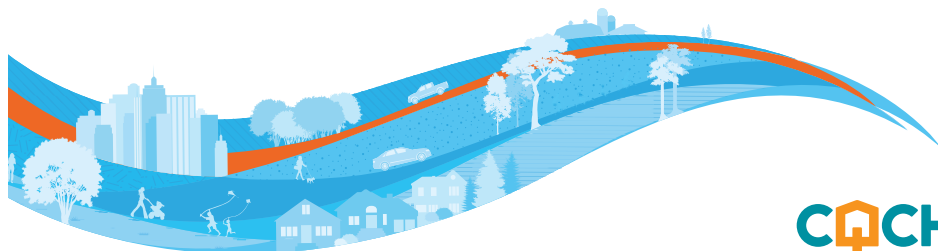
Découvrez **SécuriMembre^{MD}** et **AutoAssur^{MD}**, deux programmes exclusifs, conçus spécialement pour les membres de coopératives d'habitation affiliées à la CQCH.

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

De plus, bénéficiez :

- > d'un traitement rapide et équitable en cas de réclamation;
- > 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 1-800-387-1963 pour obtenir **une soumission gratuite et sans obligation!**



Co-operators^{MD} est une marque déposée du Groupe Co-operators limitée, utilisée sous licence. AutoAssur^{MD} est une marque déposée de La Compagnie d'assurance générale Co-operators, utilisée sous licence. 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.

LES COOPS D'HABITATION

Coordination:

Jahelle Simoneau Lachapelle

Collaboratrices et collaborateurs:

Jacques Côté (CQCH), Sandra Turgeon (CQCH),
Nathalie Genois (CQCH), Jahelle Simoneau Lachapelle (CQCH),
Sonia Ould-Yahia (CQCH), Éric Tremblay (CQCH),
Nouvou Berte (CQCH), Romain Thibaud (FECHAQC),
Katherine Meilleur (FECHAQC), Guillaume Brien (FCHE),
Anne-Marie Nadeau (FCHE), Pascale Courchesne, (FECHMACQ),
Estelle Vandier (FIHAB), Denis Missud (FCHARM)

Révision: Madame Cendrine Audet et Christine Paré, LINÉA,
contenus d'exception

Graphisme: Mayli-Anne Hébert et Etienne Lejeune

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: Sandra Turgeon

Président de la CQCH: Jacques Côté

Les fédérations membres:

FCHARM: Tél.: 514 742-7228

Courriel: info@fcharm.ca

FECHALL: Tél.: 418 648-6758

Courriel: info@habeco.ca

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@fechmacq.ca

FIHAB: Tél.: 819 243-3717

Courriel: bonjour@fihab.coop

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, 2022

Bibliothèque nationale du Canada

ISSN: 1206-1093

Envoi de publication

Enregistrement n°: 40019652

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

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

SOMMAIRE

Mot du président et de la directrice générale 4

SUDOKU et CONCOURS: Qui sommes-nous? 6

DOSSIER

Coup d'œil sur les programmes d'aide..... 7

Programme de microsubventions pour des coops plus vertes..... 14

Des mesures pour les aînés..... 15

Chronique internationale 16

Projet CQCH 2022-2023..... 18

Chronique juridique 19

Extrait du *Guide pratique de gestion des coopératives d'habitation* ... 23

Club Avantages 26

ZOOM FÉDÉ

Estrie 27

Québec • Chaudière-Appalaches 28

CQCH 29

Outaouais 30

Mauricie • Centre-du-Québec 31

Le courrier de Madame Coop 32

ENSEMBLE. AUTREMENT.

Communiquez avec nous ou visitez notre site Web
pour découvrir nos avantages.

PRÉSENT
À CHAQUE
INSTANT



COOPÉRATIVE
FUNÉRAIRE
DES DEUX RIVES

418 688-2411

coopfuneraire2rives.com

MOT DU PRÉSIDENT

ENFIN DES NOUVELLES INTÉRESSANTES EN PROVENANCE D'OTTAWA!

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) s'est réjouie du budget fédéral 2022-2023 déposé le 7 avril dernier par la ministre Chrystia Freeland, qui met en valeur la pérennité du parc immobilier coopératif.

Nous tenons à féliciter la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC). Elle a travaillé en étroite collaboration avec le gouvernement fédéral pour la création et le déploiement d'un nouveau programme de développement d'habitations coopératives. Ce programme disposera de 500 millions de dollars en subventions et d'un milliard de dollars en prêts sur une période de 5 ans.

Le budget fédéral offre également du soutien aux différents ménages dans l'acquisition éventuelle de leur propriété. Cette initiative, qui appuie l'épargne, permettra aux Québécoises et aux Québécois d'accéder à la propriété, notamment par l'entremise de notre nouveau modèle de coopératives de propriétaires. La CQCH fait, par ailleurs, la promotion de ces nouvelles coopératives et constate un fort engouement pour cette formule dans plusieurs régions du Québec.

Pour les coopératives d'habitation déjà existantes, certains aspects du budget semblent permettre une accélération des travaux de rénovation grâce à des fonds de 200 millions de dollars sur 5 ans, notamment par la vérification de travaux et la gestion de projets. De plus, la CQCH accueille favorablement les mesures annoncées pour accélérer le financement de projets dans le cadre du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCL).

La CQCH est aussi impatiente et curieuse de connaître les détails concernant une aide ponctuelle aux personnes annoncée dans la foulée du budget. Les coopératives d'habitation logent des ménages à faible revenu et veulent être appuyées par le gouvernement fédéral pour la réalisation de leur mission.

Nous espérons que ces annonces se traduiront rapidement en actions concrètes. Nous souhaitons surtout que les éternelles discussions Québec-Ottawa n'entravent pas l'échéancier de réalisation des projets.

DU CÔTÉ DE QUÉBEC, UN NOUVEAU PROGRAMME

Lors d'une conférence de presse, le 3 février 2022, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec (MAMH), madame Andrée Laforest, a présenté le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), auquel la CQCH accorde une grande attention.

C'est donc avec intérêt, le 22 mars 2022, que la CQCH a accueilli l'annonce officielle du budget 2022-2023 de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Mentionnons que ce budget confirmait un investissement de 247 millions de dollars afin de compléter la livraison de 3500 logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Nous



Jacques Côté,
président de la CQCH

croions que, malgré sa lourdeur, ce programme possède plusieurs avantages pour répondre aux besoins criants des ménages québécois. Nous espérons que les coopératives d'habitation pourront encore créer des logements avec l'aide d'Accès-Logis, un programme qui mérite de survivre.

Lors de l'annonce de ce récent budget, nous avons aussi appris que le nouveau programme PHAQ permettrait l'ajout de 1000 logements abordables aux 2200 logements déjà annoncés à l'automne 2021, et ce, d'ici 2027. Bien que l'ouverture de ce programme au secteur du logement à but lucratif nous déplaie, la CQCH espère qu'il permettra au Mouvement coopératif en habitation de poursuivre sa mission en construisant et en créant de nouveaux logements coopératifs.

NOMINATION DE MADAME SANDRA TURGEON COMME DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA CQCH

Le conseil d'administration de la CQCH est heureux d'accueillir madame Sandra Turgeon au poste de directrice générale de l'organisation.

Reconnue au sein du Mouvement coopératif, notamment comme directrice de la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, de 2009 à 2019, et de la coopérative du Quartier Petit Champlain de 2019 à 2021, Sandra apporte un vent de renouveau au sein de l'équipe de la CQCH.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale annuelle a eu lieu en présentiel dans la région de l'Estrie, au Domaine Château-Bromont, les 14 et 15 mai dernier. L'événement, qui s'est tenu dans le respect des consignes sanitaires en vigueur et qui a réuni un grand nombre de participants, s'est déroulé avec beaucoup d'entrain! Nous remercions l'ensemble de nos membres ayant pris part à cette fin de semaine.

Bienvenue dans l'équipe!

La CQCH tient à souligner l'arrivée de madame Corinne Vilda au poste d'adjointe administrative. Bienvenue parmi nous!



Sandra Turgeon,
directrice générale de la CQCH

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Je profite de cette publication de la revue *Les Coops* pour vous dire bonjour et vous témoigner mon bonheur de faire partie de la belle grande famille des coopératives d'habitation.

Je suis arrivée en poste la première semaine de décembre 2021. Ainsi, au moment où vous me lisez, j'exerce mes fonctions depuis près de six mois. On dit qu'il faut toute une année pour «faire le tour» des dossiers quand on arrive dans une nouvelle organisation. Je peux vous dire que les apprentissages se font bien! J'ai la chance d'intégrer une équipe motivée, performante et bien attachée aux valeurs de la coopération.

La première mission qui m'a été confiée par mon conseil d'administration a été de préparer un plan d'action pour l'année 2022. Celui-ci a été révélé aux administrateurs et aux directeurs généraux en février. Ses lignes directrices sont les suivantes: le développement et l'entrepreneuriat, la qualité du parc immobilier coopératif, l'implication des membres de coopératives, l'image et la perception des coopératives d'habitation, et la cohésion du mouvement.

Parmi les dossiers chauds de l'année 2022, la CQCH reprend le leadership du programme d'assurances, soucieuse de proposer aux coopératives le meilleur programme au meilleur prix. Mais il importe d'évaluer le dossier et d'y apporter des améliorations. Nous sommes conscients de cet aspect et sommes reconnaissants de la loyauté des coopératives à l'égard de notre programme Assur-Toit. Enfin, un autre dossier très prioritaire de l'année en cours concerne les élections d'octobre 2022. Celles-ci seront primordiales pour faire parler de la crise du logement et des besoins des coopératives d'habitation. La CQCH compte mobiliser les coopératives pour rencontrer les candidates et candidats et obtenir des engagements de la part des différents partis politiques.

Nos activités seront menées avec rigueur et énergie, mais aussi dans le plaisir et la coopération. Nous avons toujours la volonté d'agir en partenaires de premier choix.



Éric David
AVOCAT
ASSOCIÉ
T.: 514-360-0186
C.: edavid@sarrazinplourde.com

**Services juridiques en
droit des coopératives,
louage résidentiel, et
droit de la construction.**



SARRAZIN + PLOURDE



sarrazinplourde.com

AVOCATS

ON JOUE? À VOS CRAYONS! GO!

Les sudokus du mois de mai

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

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

Les solutions des sudokus sont disponibles au bas de la page 3.

CONCOURS QUI SOMMES-NOUS?

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

Vous trouverez les réponses aux questions aux pages 9 à 15.

1. Quel est le nom du nouveau programme du gouvernement québécois destiné à favoriser la construction de logements abordables au Québec?

Réponse:

2. Nommez l'un des critères d'admissibilité au programme Allocation-logement

Réponse:

3. Quel est le nom du nouveau programme offrant aux coopératives d'habitation une aide financière pour rénover leurs immeubles?

Réponse:

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

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7
OU

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

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

Le tirage aura lieu le 30 juin 2022.

Prénom:

Nom:

Coopérative:

Adresse:

Code postal:

N° de tél.:

Courriel:

Important: Seuls les formulaires dûment remplis seront considérés.

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



GAGNANTE du concours de décembre 2021:

La gagnante de la Revue Les Coops du mois de décembre 2021 est
Mme Christine-Roxanne Mathis.

Elle demeure dans la Coopérative Pile ou Face de Montréal.

DOSSIER

COUP D'ŒIL SUR LES PROGRAMMES D'AIDE

DES OUTILS FINANCIERS AU SERVICE DE VOS PROJETS

À l'écriture de ces lignes, la CQCH apprend que la FHCC a obtenu une entente avec le gouvernement fédéral pour un financement réservé au développement des coopératives d'habitation.



L'offre des programmes d'aide au développement ou à la rénovation destinés à l'habitation communautaire, dont les coopératives d'habitation, est en mouvement en raison de nouveaux programmes de financement. Pour vous aider à y voir plus clair, la CQCH vous présente ici les principaux outils financiers qui peuvent vous être utiles pour développer ou rénover votre coopérative.

L'AIDE FINANCIÈRE À LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS COOPÉRATIFS : AU-DELÀ D'ACCÈSLOGIS

Au cours des deux dernières décennies, la quasi-totalité des nouveaux logements coopératifs et communautaires a été développée avec le soutien financier du programme AccèsLogis Québec. À ce jour, ce programme de financement a permis la réalisation d'environ 10 000 logements coopératifs, soit près du tiers du parc immobilier coopératif actuel.

En mars dernier, le gouvernement de la CAQ a annoncé dans son dernier budget qu'il compléterait la livraison de 3500 logements AccèsLogis Québec en y consacrant une somme supplémentaire de 247 M\$.

LE PHAQ : LE NOUVEAU PROGRAMME DU GOUVERNEMENT QUÉBÉCOIS

 www.habitation.gouv.qc.ca



Le 3 février dernier, la députée de Chicoutimi et ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, annonçait la mise en place d'un nouveau programme destiné à favoriser la construction de logements abordables au Québec. Il s'agit du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), dont la mise en œuvre sera assurée par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Doté d'une enveloppe budgétaire de 200 M\$, le PHAQ

viser la construction de **2000 logements abordables au cours des deux prochaines années**. En vertu du budget du 23 mars dernier, 100 M\$ supplémentaires ont été ajoutés pour créer 1 000 logements abordables de plus d'ici 2027.

Les projets présentés dans le cadre du PHAQ s'adressent à des ménages à revenus faibles ou modestes ou à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'aide financière prend la forme d'une subvention en capital pour couvrir en partie le coût de réalisation des projets. Particularité du PHAQ, le taux de subvention varie selon la période durant laquelle le promoteur s'engage à maintenir l'abordabilité des loyers.

Taux de subvention applicables:

NOMBRE D'ANNÉES D'ENGAGEMENT	TAUX DE SUBVENTION APPLICABLE
15 ans	20%
20 ans	30%
25 ans	40%
30 ans	50%
35 ans	60%

Une aide financière additionnelle peut être octroyée dans les cas suivants:

- Projet réalisé dans une municipalité où les loyers sont trop bas pour viabiliser un projet lors de son exploitation;
- Projet qui intègre certaines mesures environnementales;
- Projet qui vise à démontrer l'intérêt de pratiques émergentes de conception et de réalisation.

Parmi les autres caractéristiques importantes du programme figure l'exigence d'une contribution de la Municipalité (minimum de 40% de la subvention de base versée par la SHQ).

Enfin, il sera possible d'inclure dans le projet des unités subventionnées en vertu du programme Supplément au loyer (PSL). Contrairement, toutefois, au programme AccèsLogis Québec, le PHAQ ne prévoit pas de seuil minimum de résidents recevant une aide financière en vertu du PSL.

À la volonté du gouvernement, des plafonds de loyer abordable et de revenus modestes devraient s'appliquer. La SHQ présentera prochainement ses grilles.

Les coopératives d'habitation existantes sont admissibles au PHAQ et pourront en bénéficier pour le développement immobilier de leur coopérative. Une belle occasion d'augmenter le nombre d'unités de sa coopérative.

De plus, au moment où nous rédigeons ces lignes, nous attendons la mise en activité d'un nouveau programme de financement pour les coopératives d'habitation et les

OBNL en habitation qui ont contribué au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC). Ce programme octroiera un appui financier pour la rénovation de leurs immeubles ou encore pour des projets de développement.

FINANCEMENT INITIAL

 **SCHL** — www.cmhc-schl.gc.ca



Ce programme permet d'obtenir une aide financière pour les coûts de préparation d'un projet pour le développement de nouveaux logements coopératifs. Les coûts de préparation

incluent des travaux préliminaires tels l'analyse de la faisabilité financière, la préparation d'un plan d'affaires, l'étude de viabilité de l'ensemble, le bilan de santé immobilier, les évaluations environnementales, les rapports géotechniques, les plans et devis, l'estimation des coûts de construction, etc.

L'aide financière peut prendre la forme d'une contribution non remboursable (subvention) pouvant atteindre 150 000\$ ou d'un prêt sans intérêts maximal de 350 000\$.

Le programme comporte en outre les exigences suivantes:

- Les loyers proposés doivent être abordables selon les critères établis par la municipalité, la province ou le territoire, ou tels qu'acceptés dans le cadre des programmes de la SCHL;
- L'immeuble doit compter au moins cinq logements abordables;
- L'immeuble doit être destiné principalement à un usage résidentiel.

Les coopératives d'habitation qui ont été ou qui sont sous convention d'exploitation fédérale ont leur propre volet de financement, sous le nom de **Financement de préservation**.

FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

 **SCHL** — www.cmhc-schl.gc.ca

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) a été mis sur pied par le gouvernement fédéral dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). Le FNCIL offre des prêts à faible coût remboursables ainsi que des prêts-subventions pour la construction de nouveaux logements abordables et la rénovation de logements communautaires abordables existants.

Le financement offert par la SCHL prend principalement la forme d'un prêt remboursable garanti par une hypothèque. Le prêt comporte, entre autres, les caractéristiques suivantes:

- Faible taux d'intérêt;
- Terme de 10 ans (sans option de remboursement anticipé) à taux fixe;
- Période d'amortissement pouvant atteindre 50 ans dans le cas d'une construction et jusqu'à 40 ans dans le cas d'un projet de rénovation;



ALLOCATION-LOGEMENT: UN PROGRAMME PEU CONNU

 www.revenuquebec.ca

Votre voisin ou vous-même avez peut-être droit, sans le savoir, à une aide financière du programme Allocation-logement. Ce pourrait être le cas si vous consacrez une part trop importante de votre budget à vous loger et que vous êtes dans l'une des situations suivantes:

- Vous êtes une personne vivant seule âgée de 50 ans ou plus;
- Vous êtes en couple et vous ou votre conjoint êtes âgé de 50 ans ou plus;
- Vous faites partie d'un ménage à faible revenu comptant au moins un enfant à charge.

Exemple: une personne vivant seule de 50 ans ou plus, dont le loyer mensuel est de 308 \$ et plus et dont le revenu annuel est 18 364 \$¹ ou moins pourrait avoir droit à une aide financière jusqu'à 100 \$ par mois².

Vous n'êtes pas admissible au programme si vous recevez déjà une aide financière au logement (ex.: PSL, IFLC) ou encore si vous ou votre conjoint possédez des biens ou des liquidités dont la valeur dépasse 50 000 \$.

- Prêts couvrant jusqu'à 95 % des coûts pour des espaces résidentiels et jusqu'à 75 % pour des espaces non résidentiels.
- Montant minimal de 1 M\$ pour une construction neuve et de 250 000 \$ pour un projet de rénovation.

L'aide peut également comprendre un prêt-subvention, c'est-à-dire une forme de prêt qui pourrait ne pas être remboursable si le projet répond aux critères du programme et atteint les cibles de celui-ci. Un prêt remboursable sera envisagé dans les cas suivants:

- Financement additionnel requis pour les ensembles à rendement supérieur afin de compenser l'augmentation des coûts engagés pour respecter ou dépasser les exigences minimales;
- Flux de trésorerie insuffisant et prêt-subvention requis pour atteindre le seuil de rentabilité.

Les principales exigences et caractéristiques du programme:

- Exigence d'un partenariat avec un autre ordre de gouvernement (ex.: municipalité, province, gouvernement autochtone);
- Ensemble immobilier comptant au moins cinq logements;
- Au moins 30 % des logements avec un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 20 ans;
- Espace non résidentiel maximal de 30 % (ou de 30 % de la valeur totale ou des coûts totaux);
- 20 % des logements respectent ou dépassent les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacle;
- Exigences en matière d'efficacité énergétique et d'émission de GES.

FONDS D'INNOVATION POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

 **SCHL** — www.cmhc-schl.gc.ca

Votre coopérative a des idées ou des projets originaux en matière de logement abordable. Le Fonds d'innovation pour le logement abordable (le Fonds) pourrait bien vous aider à les réaliser. Ce programme vise, en effet, à appuyer des idées, petites et grandes, qui amélioreront la façon de construire, de rénover et de financer les logements abordables au Canada.

Le financement fourni par le Fonds peut prendre différentes formes, notamment des prêts, des prêts-subventions et des subventions, ainsi que d'autres options de financement novatrices (ex.: placements en capitaux propres). Le montant et le type de financement varieront en fonction des propositions reçues.

L'admissibilité et la priorisation des projets à un financement par le Fonds sont déterminées en fonction de divers critères:

- Développement, rénovation ou réaménagement d'au moins cinq nouveaux logements considérés comme abordables;
- Conception ou modèle de financement novateurs;
- Maintien de l'abordabilité pour au moins 10 ans;
- Conception écoénergétique;
- Au moins 10 % des logements doivent satisfaire aux exigences d'accessibilité;
- Viabilité et durabilité sans subventions gouvernementales à long terme;
- Reproductibilité de la conception;
- Facilité d'accès au transport en commun;
- Accent mis sur l'inclusion sociale.

¹ Barèmes applicables pour l'année 2021-2022.

² Le gouvernement du Québec prévoit augmenter à 150 \$ le montant d'aide d'ici 2024.



TROIS FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

✦ **AGRTQ — www.agrtq.qc.ca**

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) offre trois fonds pour le développement communautaire, auxquels les coopératives d'habitation peuvent être admissibles.

1 Fonds d'acquisition québécois

Le Fonds d'acquisition québécois (FAQ), mis sur pied en collaboration avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, offre des prêts pour l'achat d'immeubles dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaire. Il permet ainsi de saisir une occasion d'achat dans l'attente de l'obtention du financement complet du projet.

Pour qu'un projet soit admissible, la coopérative doit :

- détenir une offre d'achat valide;
- fournir une évaluation environnementale;
- fournir une évaluation marchande émise par un évaluateur agréé;
- présenter un montage financier identifié et crédible;
- démontrer que le projet a l'appui de l'ensemble des parties prenantes.

L'aide offerte par le FAQ prend la forme d'un prêt garanti par une hypothèque de 1^{er} rang ayant les principales caractéristiques suivantes :

- Taux d'intérêt équivalant au taux des obligations d'épargne du Canada d'un terme de 10 ans + 2% (minimum 4%);
- Montant du prêt pouvant atteindre 5 250 000 \$;
- Remboursement des sommes prêtées, plus les intérêts courus et les frais, dès l'obtention du financement pour le projet;
- Prêt d'une durée maximale de 24 mois.

Le prêt peut servir à financer, notamment, l'achat de la propriété, les frais de mutation, les coûts rattachés à la vérification diligente de la propriété, les frais de détention pour la durée prévue et les taxes de vente.



2 Capital Social d'Investissement Immobilier

Le CSII est un fonds de plus de 150 M\$, issu d'un partenariat entre divers intervenants du secteur public (SCHL et SHQ), ainsi que des entreprises et fondations du secteur privé. Le CSII sert à financer des projets de construction de logements abordables ou l'acquisition d'immeubles en vue de les rénover pour en faire des logements abordables.

L'ensemble immobilier doit comporter au moins cinq logements respectant les critères d'abordabilité établis par la SCHL. De plus, la coopérative doit démontrer sa capacité à réaliser un projet immobilier ou, à défaut, être accompagnée par un groupe de ressources techniques (GRT) reconnu.

Pour que la demande d'aide soit recevable, le projet doit, notamment :

- comporter moins de 20% de superficie non résidentielle;
- permettre d'améliorer d'au moins 10% l'efficacité énergétique de l'immeuble et l'émission de GES, par rapport aux normes du Code national de l'énergie pour le bâtiment;
- améliorer l'accessibilité de l'immeuble (au moins 10%);
- présenter un montage financier identifié et crédible;
- favoriser l'offre de logements à vocation familiale;
- comprendre une contribution du milieu d'au moins 20% des coûts de réalisation.

L'aide financière est constituée de prêts (au moins 70%) et de capital patient (10% à 30%) d'une durée de 15 ans. La coopérative doit effectuer un remboursement annuel correspondant à 75% de ses excédents d'opération. Après la 15^e année, la coopérative doit refinancer l'immeuble afin de rembourser le Fonds.

L'aide peut couvrir :

- les frais d'acquisition des immeubles;
- les coûts directs;
- les coûts indirects (excluant les frais de financement);
- les taxes de vente.

3 Fonds Immosocial Québec

Le Fonds Immosocial Québec a été mis en place à l'initiative de l'AGRTQ, en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Fondation Lucie et André Chagnon. Il permet de financer la mise de fonds nécessaire à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles pour le développement de nouveaux logements.

L'aide financière est sous forme de prêt en capital patient garanti par une hypothèque de 2^e rang d'une durée de 15 ans. Durant cette période, les remboursements effectués correspondent à 75% des excédents d'exploitation réalisés par la coopérative.

À la fin de la 15^e année, l'immeuble est refinancé pour rembourser le capital prêté et le rendement.

PRÉSERVER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

Votre coopérative a, en vertu de la loi ou des conventions d'exploitation, l'obligation de maintenir en bon état ses immeubles. Qu'il s'agisse de faire inspecter ceux-ci, de planifier le remplacement ou la réparation des composantes ou d'entreprendre des rénovations, la première étape d'une bonne stratégie de financement consiste à identifier les possibilités de contributions financières externes. Nous vous présentons quelques-uns des principaux programmes d'aide financière disponibles.

FINANCEMENT DE PRÉSERVATION POUR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

 **SCHL** — www.cmhc-schl.gc.ca

Ce programme fournit une aide pour couvrir les activités visant à assurer le maintien en bon état et la viabilité d'ensembles de logements communautaires existants. Il peut s'agir, par exemple, d'une inspection immobilière, de la planification du remplacement d'immobilisations (ex. : planification quinquennale ou Plan pluriannuel d'immobilisation), d'une analyse de la viabilité d'exploitation, d'une évaluation énergétique, etc.

L'aide prend la forme d'une contribution non remboursable (subvention). La contribution maximale est habituellement de 50 000 \$ par projet. À certaines conditions, toutefois, le montant d'aide pourrait être bonifié jusqu'à 75 000 \$.

Pour être admissible à ce programme, l'ensemble immobilier doit avoir fait l'objet d'une convention d'exploitation avec la SCHL, qu'elle soit toujours en vigueur ou non. De plus, l'immeuble doit être à vocation principalement résidentielle et comporter au moins cinq logements abordables (selon les critères d'abordabilité établis par la municipalité, la province ou le territoire, ou selon ce qui est déterminé par la SCHL).

NOUVEAU PROGRAMME D'AIDE À LA RÉNOVATION DE LA SHQ

Le 19 mars dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) lançait le *Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire (PPPIC)*. Ce nouveau programme offre aux coopératives d'habitation une aide financière pour rénover leurs immeubles, en plus de fournir un outil leur permettant de refinancer certaines dettes.

Le PPPIC s'adresse exclusivement aux coopératives ayant reçu une aide financière dans le cadre du *Programme d'achat rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif (PARCO)*, du programme *Accès Logis Québec (ACL)* ou du programme *Logement abordable Québec (LAQ)*.

De plus, pour être admissible, la coopérative doit avoir payé en totalité sa contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) pour l'ensemble immobilier visé par la demande d'aide financière³.

Pour en savoir plus au sujet du PPPIC, communiquez avec votre fédération. Vous pouvez également visiter le site

Internet de la SHQ au www.habitation.gouv.qc.ca.

RÉNOVATION QUÉBEC (SHQ)⁴

Le programme Rénovation Québec (PRQ) est un programme-cadre mis de l'avant par le gouvernement du Québec pour appuyer financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme de rénovation dans des secteurs résidentiels dégradés.

Le financement des projets provient de trois sources : le gouvernement du Québec, la municipalité et le propriétaire du bâtiment concerné. Dans le cas d'une coopérative d'habitation, celle-ci doit contribuer pour au moins 25 % du coût des travaux. L'aide financière est versée à la coopérative par la municipalité.

Pour en savoir plus sur les programmes disponibles dans votre région, communiquez avec votre municipalité ou votre fédération.

FONDS DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

 **SCHL** — www.cmhc-schl.gc.ca

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) comporte un volet destiné à la rénovation des ensembles immobiliers abordables. Les principales caractéristiques et normes de ce programme sont semblables au volet construction que nous vous avons présenté dans l'article précédent portant sur les programmes d'aide à la réalisation de nouveaux logements.

RÉNOCLIMAT

 **Transition énergétique Québec** — transitionenergetique.gouv.qc.ca

Le programme Rénoclimat de Transition énergétique Québec offre une aide financière pour des travaux de rénovation permettant de diminuer la consommation d'énergie d'une habitation tout en améliorant son confort.

Pour être admissibles au programme, les travaux doivent porter sur :

- l'amélioration de l'isolation de l'immeuble;
- l'amélioration de l'étanchéité de l'immeuble;
- le remplacement des portes et fenêtres;
- l'installation de systèmes mécaniques (ventilation, chauffage, eau chaude).

Si votre coopérative souhaite s'agrandir ou rénover, elle dispose de plusieurs outils facilitant le financement de ses projets. Elle peut également compter sur l'appui de sa fédération et l'expertise de groupes de ressources techniques. Pour connaître les ressources dans votre région, rendez-vous sur le nouveau site Internet de la CQCH. ●

³ Une coopérative qui a reçu un congé de contribution devra cotiser pour un montant équivalent à celui qu'elle aurait dû verser.

⁴ Les coopératives du Programme sans but lucratif privé (PSBL-P) ne peuvent se prévaloir d'une aide municipale pour la rénovation découlant du programme Rénovation Québec (PRQ).



L'AIDE FINANCIÈRE VARIE
SELON LA NATURE DES
TRAVAUX EFFECTUÉS ET LE
NOMBRE DE LOGEMENTS.
VOICI DEUX EXEMPLES:

EXEMPLE 1

Vous réalisez des travaux d'isolation dans le toit plat de votre immeuble de huit logements. La valeur isolante actuelle du toit est de R-10 (RSI 1.8). Après la réalisation des travaux effectués sur 100% de la superficie, la valeur isolante est de R-28 (RSI 5).

L'AIDE FINANCIÈRE DU PROGRAMME
RÉNOCLIMAT ACCORDÉE POUR
CES TRAVAUX SERA DE
975 \$ X 3 = 2 925 \$.

EXEMPLE 2

Dans votre immeuble de huit logements, vous remplacez quatre systèmes de ventilation par quatre systèmes de ventilateurs récupérateurs de chaleur (VRC).

L'AIDE FINANCIÈRE SERA DE
490 \$ X 4 = 1 960 \$.

PROGRAMME DE MICROSUBVENTIONS POUR DES COOPS PLUS VERTES

C'est avec fierté que, pour une première année, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) se joint, aux côtés des fédérations membres de la CQCH, au programme de microsubventions pour des coops plus vertes, de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), à titre de commanditaire et partenaire financier.

En 2021, 29 coopératives d'habitation canadiennes, dont 6 au Québec, ont reçu au total 121 253 \$ en microsubventions dans le but de rendre leur communauté plus verte grâce à leur projet de mise en valeur de mesures écoresponsables.

Le programme de la FHCC offre des subventions allant de 500 \$ à 4 000 \$ afin de soutenir des projets coopératifs qui ont un impact positif sur l'environnement, notamment en répondant à au moins un des objectifs suivants:

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- Améliorer la qualité de l'air;
- Réduire la consommation d'eau;
- Aider la coopérative à s'adapter aux changements climatiques;
- Accroître l'autosuffisance alimentaire grâce aux jardins communautaires;
- Encourager les membres des coopératives à réutiliser, recycler et réadapter;
- Appuyer des solutions de transport actif, en offrant des lieux de rangement pour les vélos et des porte-vélos sécuritaires;
- Promouvoir le développement durable dans les coopératives d'habitation.

Voici quelques exemples de projets pouvant bénéficier d'une subvention pour l'implantation de mesures concrètes contribuant à rendre les coopératives d'habitation plus vertes:

- Le compostage, l'aménagement d'un jardin communautaire, l'installation de barils collecteurs d'eau de pluie;

- La plantation d'arbres;
- La promotion du transport actif et l'aménagement sécuritaire et pratique pour les vélos;
- L'amélioration de l'éclairage;
- L'installation de stations de recharge pour véhicules électriques;
- La réalisation d'études portant sur la viabilité des nouvelles technologies économes en énergie, comme la collecte des eaux grises et les jardins sur les toits;
- Les initiatives d'énergie propre.

L'appel de projets est terminé pour 2022. Néanmoins, nous invitons les coopératives d'habitation membres de leur fédération ou de la CQCH à demeurer à l'affût du prochain dépôt des demandes, en 2023. Les outils de communication des fédérations et de la CQCH en feront la promotion.

Une dizaine de coopératives d'habitation ont déposé une demande cette année. Celles dont les projets ont été sélectionnés selon des critères établis sont:

- Coopération d'habitation de La Fameuse
- Coopérative d'habitation de la rue du Moulin
- Coopérative de solidarité Les Artistes du Ruisseau
- Coopérative d'habitation Les Pénates
- Coopérative d'habitation Pétunia

**Félicitations aux gagnantes et aux gagnants,
et bonne chance pour la réalisation de votre projet !**



PROJET DÉPOSÉ EN 2021 PAR LA COOPÉRATIVE D'HABITATION LÉZARTS, À MONTRÉAL

En 2021, pour diminuer le phénomène des îlots de chaleur, la Coopérative d'habitation Lézarts a décidé de planter des végétaux grimpants sur trois des façades de son immeuble. La végétalisation de façades, particulièrement celles touchées par les îlots de chaleur, aide à rafraîchir les logements durant l'été.

De plus, la coopérative d'habitation a remplacé un lampadaire de sa cour par des lanternes au DEL afin de réduire la consommation en électricité tout en assurant la sécurité des membres qui circulent dans la cour la nuit.

BUDGETS 2022-2023

DES MESURES POUR L'AUTONOMIE, LE MAINTIEN À DOMICILE ET L'INCLUSION DES AÎNÉS

Plus que jamais, les Québécois souhaitent vieillir chez eux. Même si les budgets présentés ce printemps par nos gouvernements prévoient peu de mesures phares destinées aux aînés, quelques annonces touchant l'autonomie et le maintien à domicile retiennent l'attention.

PLUS D'ARGENT POUR LE SOUTIEN À DOMICILE

Dans le budget qu'il a présenté le 22 mars 2022, le ministre des Finances du Québec, monsieur Eric Girard, accentue le virage en faveur du soutien à domicile. Le budget prévoit en effet des sommes supplémentaires de 785 millions de dollars d'ici 2026-2027 afin de renforcer les ressources humaines et d'augmenter le nombre d'heures de services de soutien à domicile.

Pour en savoir plus sur les services d'aide à domicile et sur les aides financières disponibles, nous vous invitons à lire ou à relire l'article *Chez moi... mon choix*, publié dans la revue *Les COOPS d'habitation* de décembre 2021, disponible sur le site Internet du Mouvement.

 www.cooperativehabitation.coop

Dans le même ordre d'idées, rappelons que le gouvernement provincial avait annoncé l'année dernière la bonification du crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile des aînés (CMD) à partir de janvier 2022. Il prévoit une augmentation progressive du taux du CMD de 35% à 40% d'ici 2026, une augmentation du loyer maximal admissible de 600\$ à 1 200\$ par mois pour les aînés habitant un immeuble à logements, la mise en place du versement automatique pour les aînés vivant dans un immeuble à logements.

De plus, le gouvernement annonce cette année des sommes supplémentaires de plus de 250 millions de dollars sur cinq ans afin de compléter le financement du Plan d'action gouvernemental pour les personnes proches aidantes, ce qui permettra, entre autres, de rehausser l'offre de services de répit.

AU FÉDÉRAL

Le budget fédéral de 2022 propose également quelques mesures pour renforcer l'autonomie des aînés. Le gouvernement annonce ainsi la création d'un groupe d'experts chargé d'étudier l'idée d'implanter une allocation pour les aînés souhaitant vieillir à la maison. Ce groupe fera rapport au ministre des Aînés et au ministre de la Santé.

Le budget présenté par madame Chrystia Freeland prévoit, pour sa part, l'injection de 20 millions de dollars sur deux ans pour le programme *Nouveaux Horizons pour les aînés*. Ce programme, qui existe depuis 2004, appuie des projets qui améliorent la qualité de vie des aînés et qui favorisent leur pleine participation dans la communauté.

En vertu de ce programme, une coopérative ou un groupe de coopératives, avec ou sans l'appui d'un organisme du milieu, peuvent présenter une demande d'aide financière pouvant atteindre 25 000\$ pour des projets visant, par exemple, à promouvoir le bénévolat auprès des aînés, à accroître la sensibilisation aux mauvais traitements envers eux, à appuyer leur participation sociale et leur inclusion et à fournir une aide à l'immobilisation pour des projets ou des programmes communautaires nouveaux ou existants destinés à des clientèles âgées. ●

Autres mesures budgétaires fédérales touchant les aînés:

- Augmentation de 10% de la pension de la Sécurité de la vieillesse à compter de juillet 2022 pour les 75 ans ou plus (annoncée en 2021).
- Programme d'assurance de soins dentaires couvrant les aînés à compter de 2023.



ESPACES POUR LES FEMMES 2022, SOUS LE SIGNE DE L'INNOVATION !

Les deux dernières années ont été difficiles, mais à mesure que nous avançons, nous sommes de plus en plus conscients de l'importance d'avoir accès à un logement convenable et abordable, en particulier en Afrique subsaharienne où Abri international–Rooftops Canada concentre ses activités. Après un long retard, nous avons d'excellentes nouvelles à partager.

Grâce au soutien des coopératives d'habitation et des organismes de logements sociaux au Canada, et à beaucoup de détermination, le projet *Espaces pour les femmes: établir l'égalité des droits à la terre, au logement et aux moyens de subsistance* a finalement démarré le 2 février 2022.

En partenariat avec des organismes africains très expérimentés et engagés, *Espaces pour les femmes* aidera des milliers de femmes en Angola, au Kenya, en Ouganda et en Afrique du Sud à obtenir l'égalité des droits en matière de l'utilisation et du contrôle de la terre, de logement et de ressources connexes.

Les femmes pourront ainsi mieux subvenir aux besoins de leur famille et répondre à des défis en lien avec la violence sexiste, le changement climatique, les bouleversements politiques, la COVID-19 ainsi que les autres urgences sanitaires. Elles seront également plus libres d'utiliser leurs maisons et les espaces qui les entourent pour des activités génératrices de revenus, en particulier la production alimentaire.



Même si les constitutions, les lois et les engagements internationaux officiels favorisent l'égalité des sexes en Afrique subsaharienne, *Espaces pour les femmes* s'attaquera aux attitudes et aux pratiques bien ancrées associées à la terre et au logement, qui sont au cœur de la pauvreté, de l'exclusion et de l'insécurité des femmes. *Espaces pour les femmes* renforcera également la capacité des groupes de femmes et d'autres organismes locaux à exercer une influence sur les politiques foncières et celles relatives au logement et aux moyens de subsistance, ainsi qu'à mettre en œuvre de nouvelles pratiques transformatrices aux échelles locale, nationale et régionale.

Nous sommes très heureux qu'Affaires mondiales Canada soit notre principal partenaire de cofinancement pour ce projet de cinq ans. Le soutien continu de nos partenaires canadiens est également essentiel pour permettre à Abri international de respecter son engagement de contribuer à hauteur de 100 000 \$ par année. ●

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre nouveau site Web. Nous espérons qu'il offrira une nouvelle perspective sur tout ce que nous avons pu accomplir, avec votre appui, au cours des 35 dernières années. Nous avons également hâte de tenir informés les membres de la CQCH des réalisations du projet *Espaces pour les femmes*.

 www.abri.ca/about-us



1 Participation des femmes à la planification communautaire
📍 Angola

2 Recyclage des plastiques dans un quartier informel
📍 Afrique du Sud



3 Un centre de femmes partageant des techniques d'agriculture urbaine
📍 Kenya

4 Les femmes cultivent de la nourriture près de chez elles
📍 Kenya



5 Grâce à la sécurité foncière, des femmes comme Agatha investissent dans la construction de logements
📍 Ouganda

PROJET CQCH 2022-2023

ENQUÊTE SUR LE PROFIL SOCIOÉCONOMIQUE DES RÉSIDENTS DE COOPÉRATIVES D'HABITATION 2022

Depuis 1987, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) réalise une enquête quinquennale sur le profil des résidents de coopératives d'habitation et de leurs logements.

L'Enquête sur le profil socioéconomique des résidents de coopératives d'habitation – 2022 sera la septième du genre réalisée au cours des quatre dernières décennies. Des études analogues ont été menées en 1987, en 1996, en 2002, en 2007, en 2012 et en 2017. Les rapports des éditions antérieures sont disponibles sur le site Internet de la CQCH.

L'objectif de cette enquête vise à mieux connaître les réalités de résidents des coopératives d'habitation du Québec. Elle porte spécifiquement sur les caractéristiques socioéconomiques des membres, sur les liens qu'ils entretiennent avec leur coopérative de même que sur certaines caractéristiques physiques des logements qu'ils occupent.

Cette enquête est fondamentale pour tout le Mouvement québécois des coopératives d'habitation. Les données recueillies servent:

- à améliorer les interventions du Mouvement sur le territoire du Québec;
- à parfaire la gamme des services offerts aux membres;
- à mieux défendre les intérêts des coopératives d'habitation et des coopérateurs;
- à développer l'argumentaire pour de nombreux partenariats commerciaux et institutionnels autant de la CQCH que des fédérations régionales;
- à orienter les actions et à établir les grandes lignes de la planification stratégique des acteurs du Mouvement afin qu'elles soient au diapason des réalités des coopératives d'habitation.

En outre, il était primordial pour la CQCH de poursuivre cette enquête en 2022, car cela permet de faire une analyse comparative des résultats obtenus et de dégager les tendances de fond et les changements ayant cours au sein du Mouvement.

La collecte de données elle-même sera réalisée au cours de l'**automne 2022**, après les productions de déclarations de revenus et les envois d'avis d'augmentation de loyer. Ce questionnaire sera envoyé à **3 000 ménages** provenant de coopératives d'habitation de toutes les régions du Québec, membres ou non d'une fédération ou de la Confédération, qui seront sélectionnés de façon aléatoire.

Le questionnaire sera rempli en ligne, ce qui facilitera grandement la saisie et l'analyse subséquente des données. **Les répondants recevront par la poste un numéro d'identification unique et seront invités à se rendre sur un site sécurisé hébergé sur le site Web de la Confédération.** À partir de ce numéro, ils pourront accéder au questionnaire en français ou en anglais et le remplir à l'aide de leur ordinateur personnel ou de leur appareil mobile. Les répondants qui le désirent pourront recevoir le questionnaire papier sur demande.

Nous vous invitons donc à surveiller vos envois postaux pour répondre à notre sondage! ●



« Sa mort n'était pas planifiée. Mais tout le reste l'était. »

PRÉSENT
À CHAQUE
INSTANT

COOPÉRATIVE
FUNÉRAIRE
DES DEUX RIVES

418 688-2411 coopfuneraire2rives.com



LES CLAUSES DE DÉPART : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Les clauses de départ ont fait couler beaucoup d'encre au cours des dernières années. Depuis le jugement rendu en 2004 par la Cour du Québec dans l'affaire *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*¹, le Tribunal administratif du logement a appliqué ces clauses à maintes reprises en ordonnant au locataire déchu de son statut de membre de quitter le logement à la fin de son bail². Or, le 2 mars 2022, la Cour supérieure a rendu un jugement contraire au récent courant jurisprudentiel majoritaire. Le présent article vous offre un résumé des principaux enjeux juridiques entourant le recours à ces clauses afin de vous aider à y voir plus clair.

LES CLAUSES DE DÉPART ET LE COURANT MAJORITAIRE

Une clause de départ est une disposition qui est ajoutée, selon le cas, au bail de logement, aux règlements généraux ou au contrat de membre de la coopérative. Cette clause prévoit généralement qu'en cas de perte de son statut de membre, le locataire s'engage à quitter la coopérative à la fin de son bail.

En principe, une telle disposition va à l'encontre du droit au maintien dans les lieux, prévu à l'article 1936 du *Code civil du Québec*³, en vertu duquel le locataire ne peut être évincé de son logement que dans les cas prévus à la loi.

Par conséquent, le recours aux clauses de départ a poussé les tribunaux à s'interroger sur la portée du droit au maintien dans les lieux, en tenant compte de la *Loi sur les coopératives*⁴ ainsi que des articles 1945 et 1955 du *Code civil*. Ceux-ci prévoient certaines exceptions relatives aux baux intervenus entre une coopérative d'habitation et l'un de ses membres. En voici des extraits :

1945. *Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.*

Toutefois, lorsque le bail porte sur un logement visé par l'article 1955, le locataire qui refuse la modification proposée doit quitter le logement à la fin du bail.

(...)

1955. *Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.*

(...)

Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.

(nos soulignements)

¹ 2004 CanLII 1881 (C.Q.).

² *Coopérative d'habitation Le Trèfle bleu c. Mérat*, 2021 QCTAL 17413; *Coopérative d'habitation du bord du lac de Lachine c. Elliot*, 2021 QCTAL 193; *Coopérative d'habitation La Collective c. Diallo*, 2020 QCTAL 7472; *Coopérative d'habitation du Bord du Lac de Lachine c. Miron*, 2020 QCRDL 17132; *Coopérative d'habitation l'Espérance c. Bourbonnais*, 2020 QCRDL 14287; *Coopérative d'habitation main dans la main d'Hochelaga-Maisonneuve c. Mujinga*, 2020 QCRDL 3609 (permission d'appeler rejetée, *Meta Mujinga c. Coopérative d'habitation main dans la main d'Hochelaga-Maisonneuve*, 2020 QCCQ 645); *Coopérative Habitation Val-Perché c. West*, 2019 QCRDL 33275; *Coopérative d'habitation les 4 Saisons de Longueuil c. Chalifoux*, 2019 QCRDL 2208; *Coopérative d'habitation Skanagowa c. Poplawski*, 2019 QCRDL 18803 (requête pour permission d'en appeler refusée, *Dziczek Poplawski c. Coopérative d'habitation Skanagowa de Pointe St-Charles*, 2019 QCCQ 7318); *Coopérative d'habitation Lafontaine c. Jacques*, 2016 QCRDL 20355; *Coopérative l'Amitié c. Nicoletti*, 2015 CanLII 115597 (QC TAL); *Flynn c. Coopérative de Solidarité la Seigneurie de Vaudreuil*, 2014 CanLII 108960 (QC TAL); *Coopérative d'habitation du Verseau c. Ménard*, 2010 QCRDL 33369.

³ RLRQ, c. CCQ-1991 (le «Code civil»).

⁴ RLRQ, c. C-67.2.

Dans l'affaire *Herrera*⁵, la juge Michèle Pauzé a statué que la lecture combinée de ces articles indique que le législateur a prévu un régime particulier pour les immeubles gérés par une coopérative⁶. Elle conclut en mentionnant que «rien n'empêche une coopérative d'habitation de prévoir contractuellement certaines clauses, dont une clause de départ⁷».

L'argumentaire de la juge Pauzé a été repris en 2008 par la Cour du Québec dans l'affaire *Callejas c. Coopérative d'habitation St-Urbain*⁸. En s'appuyant sur un jugement récent de la Cour d'appel⁹, le juge Tremblay a précisé que ni le Tribunal administratif du logement ni la Cour du Québec (en appel) n'ont compétence pour remettre en cause la validité du règlement adopté par une coopérative d'habitation¹⁰.

Depuis lors, le Tribunal administratif du logement a rendu de nombreux jugements ordonnant l'expulsion des locataires qui perdaient leur statut de membre en cours de bail, en reprenant les motifs précités¹¹. Il s'agit du courant jurisprudentiel majoritaire suivi par le Tribunal concernant les clauses de départ depuis l'affaire *Herrera*¹². Cependant, à quelques reprises, le Tribunal s'est plutôt contenté de décliner compétence, en se basant uniquement sur les motifs de la Cour d'appel. Dans ces cas minoritaires, aucune décision n'était alors rendue quant à la fin du bail et à l'expulsion du locataire¹³.

NOUVELLE DIRECTION POTENTIELLE : LE JUGEMENT DE LA COUR SUPÉRIEURE

Comme nous l'avons mentionné en introduction, la Cour supérieure a récemment rendu un jugement¹⁴ qui vient à l'encontre du courant jurisprudentiel majoritaire récemment adopté par le Tribunal administratif du logement. À travers son jugement, elle a réaffirmé le caractère impératif du droit au maintien dans les lieux. En effet, de l'avis du juge Marc St-Pierre, une clause de départ intégrée au bail ou aux règlements généraux de la coopérative est nulle et sans effet, puisqu'elle contrevient à l'article 1936 du *Code civil*¹⁵. Par le fait même, elle vient contredire le principe édicté par la juge Pauzé dans l'affaire *Herrera*¹⁶, selon lequel un régime d'exception en la matière était implicitement prévu par le législateur.

CONCLUSION

Il n'est malheureusement pas possible de prédire la direction que prendront les tribunaux à la suite du jugement de la Cour supérieure. Cela dit, nous pensons que les coopératives d'habitation devraient se montrer prudentes si elles voulaient à nouveau invoquer une clause de départ pour justifier l'expulsion d'un locataire.

Par ailleurs, le Mouvement se penchera davantage sur la question à la lumière des derniers jugements rendus.

Comme solution de rechange, il demeure possible de prévoir au bail un loyer aussi élevé que celui observé sur le marché et d'accorder en parallèle un rabais de membre significatif, de façon à encourager le départ volontaire des locataires qui perdront leur statut de membre. ●



⁵ *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, préc., note 1.

⁶ *Ibid.*, par. 36.

⁷ *Ibid.*, par. 46.

⁸ 2008 QCCQ 628.

⁹ *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*, 2002 CanLII 35680 (C.A.), par. 40.

¹⁰ *Callejas c. Coopérative d'habitation St-Urbain*, préc., note 8.

¹¹ Voir note 2.

¹² *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, préc., note 1.

¹³ *Coopérative d'habitation - Résidence Casablanca c. Santamarina*, 2021 QCTAL 29065; *Bourbier c. Coopérative d'habitation Amadeus*, 2021 QCTAL 33445; *Lamontagne c. Coopérative d'habitation Les Nouveaux-Espaces*, 2021 QCTAL 13790.

¹⁴ *McLean c. Coopérative d'habitation du Canal Pointe-Saint-Charles*, 2022 QCCS 720.

¹⁵ *Ibid.*, par. 30.

¹⁶ *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, préc., note 1.

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

Vidéotron Affaires s'engage à être complice de votre vie connectée grâce à une entente avec la CQCH. Le partenariat permet aux membres de la CQCH de profiter de flexibilité grâce à des modèles d'ententes variés et à des tarifs avantageux sur les services de téléphonie, d'internet et de télévision sur la base d'ententes de service avec les coopératives d'habitation. Ces ententes vous permettent donc **d'économiser jusqu'à 33% sur ces services!**

TÉLÉPHONIE

- Ligne résidentielle Plus:

comprend l'Afficheur,
la Messagerie vocale,
les appels
interurbains gratuits
partout au Canada,
etc.

INTERNET

- Accès de 15 Mbit/s

- Accès de 30 Mbit/s

- Accès de 100 Mbit/s

Choisissez la vitesse
Internet qui vous
convient, selon vos
besoins en ce qui a trait
au téléchargement, à la
diffusion et au nombre
d'appareils connectés.

TÉLÉVISION

- La Base:

Les 23 chaînes francophones
et anglophones locales les
plus populaires

- Forfait essentiel plus:

48 chaînes comprenant La
Base + des chaînes
spécialisées (TVA Sports, LCN,
Prise-2, etc.)

- Forfait extra:

71 chaînes comprenant La
Base, des chaînes spécialisés +
des chaînes de sports comme
TSN et SportsNet.

COMMENT BÉNÉFICIER ET PROCÉDER POUR OBTENIR DES TARIFS AVANTAGEUX ?

Le processus d'inscription ou les demandes d'informations se font en ligne.
Seul le gestionnaire ou un administrateur de votre coopérative doit effectuer une demande.

Pour ce faire, il suffit de se rendre sur le site internet www.cooperativehabitation.coop et de cliquer sur Vidéotron dans l'onglet avantages membre. Il vous suffira de remplir le formulaire en ligne qui se trouve en bas de page.

Envoyez-le, et nous communiquerons avec vous dans les plus brefs délais! ou bien composer le 1 800 667-9386



UNE COOPÉRATION QUI VOUS EN DONNE PLUS

Vidéotron Affaires et la CQCH s'associent afin de vous faire bénéficier de tarifs réduits sur les services de Téléphonie, d'Internet et de Télévision.

Les membres des conseils d'administration des coopératives sont invités à s'informer auprès des gestionnaires d'habitation de leurs établissements au sujet d'autres avantages qui pourraient être offerts aux membres des coopératives.



L'ACCUEIL ET L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX MEMBRES

L'accueil et l'intégration des nouveaux membres représentent un complément essentiel au processus de sélection. Inutile d'investir pour la recherche du membre idéal si on le laisse à l'écart par la suite !

Cette importante démarche fait normalement partie des responsabilités du comité de sélection. En effet, les membres du comité de sélection deviennent assez naturellement les principales personnes-ressources ou les répondants pour le nouveau membre. Sans se montrer trop envahissantes, les personnes chargées d'accueillir le nouveau membre devraient adopter une attitude empreinte de bienveillance. Concrètement, vous devrez vous assurer que le nouveau membre :

- Reçoive au moment d'aménager tout ce que la coopérative s'est engagée à lui fournir;
- Dispose de l'information nécessaire concernant le logement et la coopérative;
- Se sente à l'aise dès le départ dans son nouveau milieu de vie.

La réussite de la phase d'accueil et d'intégration peut avoir d'importants impacts pour la suite des choses, notamment en ce qui a trait à la participation et à l'implication du membre.

FORMALITÉS D'ACCUEIL

À l'arrivée du nouveau membre ou dans les jours qui suivent, certaines formalités d'accueil s'imposent. En voici quelques exemples.

Remise du bail

La coopérative a l'obligation de remettre au locataire un exemplaire signé du bail accompagné du *Règlement d'immeuble*, au plus tard dans les 10 jours de la conclusion du bail (C.c.Q., art. 1995).

La remise d'un document contenant diverses consignes et informations constitue une excellente pratique. Voici quelques-unes des consignes et informations que l'on pourrait trouver dans ce document :

- Modalités de paiement du loyer;
- Information sur les espaces de rangement;
- Consignes de sécurité et plan d'urgence;
- Endroit où sont situées les valves d'entrée d'eau;
- Instructions concernant la cueillette des ordures, la récupération, le compostage, le ramassage des «monstres» ou objets encombrants, etc.;
- Avantages d'être membre (ex.: rabais de membre, rabais offerts sur l'achat de certains biens et services, etc.).

Remise des clés

Vous devez remettre au moins un jeu de toutes les clés donnant accès au logement et à ses accessoires (clés de l'immeuble, de la remise ou de l'espace de rangement, de la boîte aux lettres, etc.). La pratique suivant laquelle la coopérative laisse l'ancien et le nouveau locataire «s'arranger ensemble» pour la remise des clés est déconseillée. D'abord, la remise des clés fait en quelque sorte partie de l'obligation de délivrance du bien loué (le logement) par le locateur (la coopérative). Il peut être imprudent de déléguer l'exécution de cette obligation à l'ancien locataire. Ensuite, cette façon de faire est peu compatible avec l'attitude de bienveillance qui doit caractériser l'accueil et l'intégration d'un nouveau membre.

Remise d'autres biens

La coopérative a pu s'engager à fournir au nouveau membre certains biens, par exemple de la peinture. S'il y a lieu, assurez-vous que ces biens soient remis au membre le plus rapidement possible lors de son arrivée ou à un autre moment convenu avec lui.

Si votre coopérative est membre d'une fédération affiliée à la CQCH, n'oubliez pas de remettre au nouveau membre sa Carte multiservices ainsi qu'une liste des regroupements d'achats dont il peut bénéficier.

Remettez au nouveau membre le plus récent numéro de la revue *Les COOPs d'habitation* et invitez-le à consulter le site Internet et la page Facebook de la CQCH et de votre fédération.

Vérification de l'état du logement

Avant l'emménagement, un membre du comité de sélection ou du comité d'entretien devrait accompagner le nouveau membre pour procéder, conjointement, à la vérification de l'état du logement. Celui-ci a, en effet, pu subir des détériorations depuis la première visite du logement par le membre ou depuis la dernière inspection. Certaines réparations pourront être entreprises par la coopérative à la suite de cette inspection conjointe. La prise de photos du logement lors de cette visite pourrait s'avérer utile, tant pour la coopérative que pour le locataire.

APPRIVOISER LA COOPÉRATIVE

Lors d'une séance d'information sur la formule coopérative en habitation, au moment de l'entrevue de sélection et à la signature du contrat de membre, le nouveau membre a été informé des engagements et de la participation que suppose l'adhésion à la coopérative. Cependant, les premiers jours suivant l'arrivée d'un nouveau membre ne constitue sans doute pas le moment idéal pour lui présenter une liste de tâches à accomplir. Le membre et sa famille doivent d'abord, en effet, s'adapter à leur nouveau milieu de vie.

Présenter au nouveau membre ses voisins immédiats et lui faire visiter la salle communautaire, le jardin et les autres espaces communs représentent sans aucun doute une meilleure entrée en matière. Si la coopérative tient une activité prochainement (ex.: assemblée générale, barbecue, atelier de formation destiné aux membres offert par leur fédération, etc.), invitez le nouveau membre à y participer.

La procédure d'accueil devrait aussi prévoir, quelques semaines après l'arrivée du nouveau membre, une rencontre plus formelle, au cours de laquelle on lui présentera le fonctionnement de la coopérative ainsi que les principaux règlements et politiques.

Le comité de sélection devait confirmer par écrit au conseil d'administration que cette rencontre d'information a eu lieu, ainsi que la date de la rencontre.

Par la suite, une ou plusieurs tâches pourront être attribuées au nouveau membre.

CAHIER DE MEMBRE

Votre coopérative devrait préparer un cahier de membre qui sera remis au nouveau venu. Le cahier de membre contient:

- Le contrat de membre;
- L'organigramme de la coopérative;
- Les procès-verbaux de l'assemblée annuelle et, le cas échéant des assemblées extraordinaires de la dernière année;
- Le calendrier annuel des activités;
- La liste des administrateurs et de leurs fonctions;
- La liste des comités incluant pour chacun:
 - Leur mandat et leurs responsabilités,
 - Le nom et les coordonnées du responsable;
- Les règlements et les politiques de la coopérative;
- Le Code d'éthique et de déontologie des administrateurs et dirigeants;
- Le budget de l'exercice;
- Le nom et les coordonnées de la ou des personnes à contacter en cas d'urgence;
- La planification stratégique (s'il y a lieu);
- L'historique de la coopérative.

Le cahier de membre doit être mis à jour chaque année par la coopérative. ●



Ce texte est un extrait du chapitre 6 du *Guide pratique de gestion des coopératives d'habitation*, 3^e édition

Restez à l'affût pour la mise en ligne de notre tout nouveau guide, version numérique!



Sylvestre Painchaud + associés

M^e Normand Painchaud
M^e Catherine Sylvestre
M^e Marie-Anaïs Sauvé
M^e Gilles G. Krief
M^e Sophie Estienne
M^e Clarence Gauthier-Bertrand
M^e Marie Grondin

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 (Tribunal administratif du logement; Cour du Québec, Cour Supérieure);
- Réviser les règlements de la coopérative (règle 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

VIP PRO

RONA **RÉNO/DÉPÔT**

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES
MEMBRES DE LA CONFÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

CQCH
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

PROGRAMME PRIVILÈGE⁰⁰

Peinture et accessoires	15%	Cuisine	5%
Décoration	10%	Ventilation, chauffage et climatisation	
Quincaillerie		Chauffe-eau	
Électricité*		Produits d'entretien	
Plomberie*		Produits saisonniers et d'horticulture	
Outillage manuel	8%	Portes extérieures	
Outillage électrique portatif et stationnaire		Matériaux de construction	
Portes intérieures		Fenêtres	
		Couvre-plancher	
		Produits forestiers	

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER STEPHANY ROBINSON : au 438-872-5290 ou à Stephany.robinson@rona.ca

⁰⁰Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. Jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2023. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. Nous vous remercions, Stephany Robinson Chargé de comptes Nationales.

LE CLUB AVANTAGES DE LA CQCH ET SON ESPACE SONT EN LIGNE!

Toujours dans l'esprit de permettre aux membres des coopératives d'habitation de bénéficier d'avantages précieux, la CQCH a lancé officiellement son Club Avantages le 1^{er} mai 2022. Le programme connaît du succès et les adhésions vont bon train!

À QUOI SERT LE CLUB AVANTAGES?

Le Club Avantages permet aux membres qui y adhèrent de bénéficier de rabais très avantageux et, surtout, d'obtenir une bonification variant de 15% à 40% lors d'achats auprès des commerçants de proximité ainsi qu'auprès de commerçants nationaux et régionaux.

En adhérant au Club, vous aurez l'occasion d'obtenir les produits de certains partenaires que vous aimez, mais qui ne sont pas offerts dans votre région. En effet, vous pourrez vous les procurer en ligne en utilisant la carte Visa Hello-CQCH!

Ce n'est pas tout. En tant que membre exclusif, vous aurez droit à d'autres avantages, comme la chance de gagner l'un des nombreux prix offerts par la CQCH lors des tirages mensuels parmi toutes les personnes qui se seront inscrites au programme et qui auront rempli le formulaire de classification des membres.

Parmi les prix mensuels qu'offrira la CQCH:

- Jusqu'à 800\$ en argent comptant;
- Abonnements annuels à la carte prépayée Visa Hello-CQCH;
- Formations gratuites du Mouvement coopératif;
- Invitations aux événements spéciaux;
- Cadeaux-surprises.

Pour avoir une chance de remporter le tirage mensuel, vous n'avez qu'à remplir le formulaire de classification disponible sur le nouveau site Internet de la CQCH et à vous procurer la carte Visa Hello-CQCH.

Visitez le [🌟 https://cooperativehabitation.coop](https://cooperativehabitation.coop)

COMMENT ÇA MARCHE, CONCRÈTEMENT?

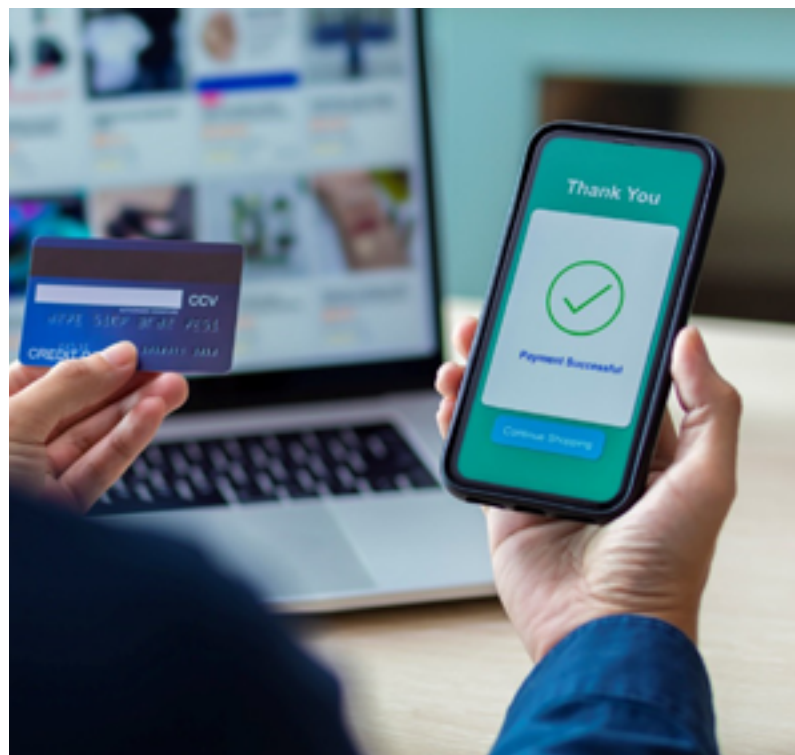
1. En tant que membre de votre coopérative, vous prenez connaissance de la promotion sur les avantages d'adhérer au Club Avantages diffusée sur l'une de nos plateformes (site Internet, infolettres, médias sociaux).
2. Vous adhérez au forfait Club Avantages CQCH.
3. Vous accédez à l'espace Hello CQCH pour découvrir la liste des commerces participants et le pourcentage de bonification associé à chacun. Par exemple, une offre de la Lunetterie Pourquoi Pas pour laquelle vous déboursez 50\$ vous permettra d'obtenir 70\$ (40% de bonification sur le montant initial) à dépenser chez ce commerçant.

4. Vous sélectionnez le montant que vous désirez obtenir dans l'offre et saisissez les informations de paiement par la méthode de votre choix (crédit ou débit).
5. Le site vous dirigera vers le formulaire de demande de carte prépayée Visa Hello-CQCH. Notez que la demande n'a aucun effet sur votre cote de crédit.
6. Une fois la demande soumise, vous recevrez la carte par la poste. Un délai de 5 à 10 jours ouvrables est nécessaire.
7. Lorsque vous recevez la carte, suivez les instructions d'activation données dans la lettre qui l'accompagne.
8. Vous pouvez maintenant vous rendre en boutique, à la Lunetterie Pourquoi Pas, pour profiter du rabais de 70\$.

Au moment du paiement, vous n'avez rien à mentionner à la caisse. Veuillez simplement payer avec la carte Visa Hello-CQCH. Grâce au Club avantages CQCH, vous en obtenez plus pour votre argent. Vous quittez la boutique avec votre achat, un sourire et peut-être de l'argent excédentaire si vous n'avez pas dépensé vos 70\$.

Notez que la carte prépayée Visa Hello-CQCH est rechargeable et peut servir pour tous vos achats futurs. En ces temps d'inflation, cette offre arrive à point!

Jamais un investissement de 6 \$ plus taxes par mois n'aura été aussi rentable!





Guillaume Brien
Directeur général – FCHE

ESTRIE

LA VILLE DE SHERBROOKE ET LES COOPS

Évelyne Beaudin, mairesse de Sherbrooke depuis novembre 2021, connaît bien les coopératives d'habitation, ayant déjà vécu dans celle des Cantons de l'Est, à Sherbrooke. Elle se montre favorable à leur égard, sachant qu'elles sont une clé pour diminuer les effets de l'embourgeoisement au centre-ville.



L'embourgeoisement est le processus par lequel un quartier est modifié par la rénovation ou la construction d'immeubles et de commerces plus luxueux, ce qui favorise l'arrivée d'habitants plus aisés et crée une augmentation des coûts de location, forçant ainsi, souvent, les ménages à plus faibles revenus à quitter les lieux.

Élus, fonctionnaires et représentants du logement communautaire ont récemment formé un comité de travail à la Ville de Sherbrooke pour cette question. Très utile, ce comité créatif trouve des solutions novatrices aux besoins d'habitations abordables.

Les sommes allouées pour le logement social et communautaire à Sherbrooke sont passées de 1,8 M\$ à 4 M\$ annuellement pour les 5 prochaines années. Selon une étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ), 1\$ investi dans un projet de logement communautaire en génère 2,3\$ dans la société. Voir le lien suivant pour plus de détails sur cette étude :

✱ www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf

À moins de 1%, le taux d'inoccupation est actuellement très bas à Sherbrooke. Il en va de même pour plusieurs villes au Québec, alors que le taux moyen de logements inoccupés devrait être d'environ 3% pour l'atteinte d'un équilibre du marché locatif.

Parmi les solutions envisagées pour augmenter la disponibilité de logements abordables au Québec, on compte le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), le Fonds Immosocial Québec, le Capital social d'investissement immobilier (CSII) et des programmes spéciaux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Des coopératives existantes peuvent également acheter et rénover directement des immeubles grâce à leur équité, soit les sommes remboursées sur les hypothèques et les surplus cumulés.

En Estrie, le Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie, entreprise d'économie sociale vouée au développement de l'habitation communautaire, est passé de 3 à 12 membres. Si vous avez un projet pour agrandir votre coop ou en créer une nouvelle, n'hésitez pas à communiquer avec notre équipe au 819 566-6303. Nous serons heureux de vous accompagner dans vos projets. ●

C'EST LE DÉBUT D'UN TEMPS NOUVEAU!

Retour progressif de l'équipe en présence au bureau, rencontres avec les membres dans les coops et les milieux de vie, réunions en personne, formations sans écrans : c'est le début d'un temps nouveau pour la Fédération et surtout pour les contacts privilégiés qu'ont les membres de l'équipe avec les personnes qui œuvrent dans les coopératives d'habitation.

SOUTIEN COMMUNAUTAIRE POUR LES MEMBRES



Avec le soutien du CIUSSS de la Capitale-Nationale (CIUSSSCN), la Fédération, en partenariat avec la Fédération régionale des OBNL de Québec, Chaudière-

Appalaches (FROHQC), a désormais plusieurs ressources pour répondre à des besoins spécifiques des membres.

Les conseillers en soutien communautaire accompagnent les membres de coopératives et d'OBNL afin d'améliorer leurs conditions de vie et de favoriser leur autonomie. Les interventions visent également à promouvoir une culture d'entraide et de solidarité entre les membres et à soutenir la participation de ces personnes à la vie associative de leur milieu de vie.

Écoute, accompagnement, diagnostic, médiation, appui, références, prévention, activités socioculturelles pour la coop, éducation populaire, etc. : les façons de soutenir les membres sont nombreuses. Communiquez avec nous pour en savoir plus sur l'aide que nous pourrions vous apporter et sur les ressources financières disponibles pour votre projet en soutien communautaire.

ATELIERS SUR LES COMPÉTENCES NUMÉRIQUES

Toujours avec le soutien du CIUSSSCN, nous développerons et offrirons des ateliers pour accroître les compétences numériques des membres des coopératives. Ces ateliers ont pour objectifs de leur apprendre à utiliser de l'équipement informatique, à trouver de l'information ou des ressources sur Internet, à communiquer via certaines applications, à organiser des rencontres virtuelles de groupe et à y assister, à effectuer des transactions numériques, etc. Si ces ateliers vous intéressent, contactez votre fédération.

11 JUIN : COLLOQUE, RETROUVAILLES ET RENCONTRE DE PLANIFICATION AVEC LES MEMBRES

Nous planifions rencontrer **en personne** l'ensemble des membres le samedi 11 juin prochain!

- En matinée aura lieu le **colloque de formation**.
- Durant l'après-midi se tiendront échanges et discussions concernant la prochaine mobilisation et la planification stratégique de la Fédération.

- Nous remettrons également les Prix BONS COUPS aux coops et à différents membres de coops, en plus de vous présenter le nouveau *Guide pratique de gestion*!
- Dîner, cocktail 4 à 6 et ambiance chaleureuse sont prévus!

Notez cette date à votre agenda. Vous recevrez au cours des prochaines semaines plus d'information à ce sujet.

SOIRÉES THÉMATIQUES 7 À 9

Nous présentons occasionnellement et gratuitement des soirées thématiques autour de sujets concernant les locataires et membres des coopératives d'habitation. Des partenaires sont régulièrement invités afin d'échanger et de discuter avec vous d'enjeux vous préoccupant : médiation citoyenne, vieillissement des membres, aspects juridiques, assurances, regroupement d'achats, fusion et mutualisation, etc.

Pour ne rien manquer des activités à venir, visitez notre site Internet (fechaqc.ca) ou abonnez-vous à notre page facebook.com/fechaqc et à l'infolettre : bit.ly/infolettre-FECHAQC.

RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



La Fédération a tenu il y a quelques semaines sa dernière assemblée générale annuelle virtuelle (espérons que ce sera la dernière dans ce mode)!

Nous tenons à remercier tous les membres et invités qui ont été présents. Nous avons eu des discussions constructives et dynamiques autour d'enjeux actuels touchant les coopératives et les membres-locataires. Vous pouvez consulter le rapport annuel sur notre site Internet à fechaqc.ca. ●



ZOOM CQCH

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a tenu son assemblée générale annuelle le dimanche 15 mai 2022. L'événement s'est tenu en présentiel, dans sa formule traditionnelle, à l'hôtel Château Bromont, en Estrie.

Délégués, membres, directeurs généraux, personnel des fédérations, partenaires et exposants étaient tous au rendez-vous! Après plus de deux années de pandémie, c'est avec un très grand enthousiasme que la CQCH a accueilli tout ce beau monde.

Nous tenons à remercier chaudement monsieur Marc De Koninck pour sa participation comme président d'assemblée. Comme toujours, il a su jouer son rôle avec humour, rigueur et professionnalisme.

Le samedi 14 mai, la CQCH a profité de l'occasion pour rassembler ses membres autour d'ateliers sur des questions et sur des enjeux d'actualité:

- Bien communiquer dans sa coopérative;
- Le défi du maintien des loyers abordables et de l'entretien de ses bâtiments;
- La stratégie politique pour faire face à la crise du logement;
- Visite guidée des coopératives de propriétaires en Estrie.

Ce moment privilégié a permis de mettre en lumière les bons coups du réseau, les projets phares de la CQCH et l'engagement du Mouvement auprès de ses membres. Ce fut également l'occasion de présenter les priorités de l'année et de discuter des enjeux de la prochaine année.

Déjà, nous avons hâte au prochain rassemblement!

Merci à tous les participants! ●

LA FIHAB FÊTE SES CINQ ANS EN 2022!

Il y a cinq ans, la Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB) amorçait ses opérations, et j'en devenais le premier directeur général. Aujourd'hui, la FIHAB regroupe 30 coopératives d'habitation membres avec lesquelles notre équipe travaille en étroite collaboration, selon une éthique sans compromis sur les valeurs coopératives, notamment dans le cadre de notre service de gestion immobilière.

Un énorme merci à ceux et celles qui croient en nous et qui nous encouragent.

En effet, il y a tant à faire.

La croissance démographique met de la pression sur le marché immobilier et cela provoque une crise du logement qui engage une puissante inflation. Nous avons la conviction que les coops d'habitation font partie de la solution à ce problème, tant sur le plan du logement que sur celui de la cohésion sociale qu'elles permettent.

En février dernier, nous présentions aux coopérateurs et coopératrices la Coopérative de solidarité La Cité des Outaouais. Celle-ci se consacre au développement et à la consolidation de logements coopératifs en Outaouais et se veut un appel à la prise en charge du développement de nouvelles unités coopératives par les coopératives elles-mêmes, grâce à l'expertise de la Fédération et de son GRT.

La Fédération croit que les coopératives doivent participer à la solution de la crise. Dans les principes coopératifs universels, il est convenu que chaque coopérative doit prendre en charge les enjeux de la communauté.

Le mouvement coopératif continue également d'espérer une meilleure compréhension des enjeux en matière d'habitation par nos gouvernements. La FIHAB et la

CQCH sont d'avis que l'État doit participer activement au financement du développement d'une offre de logements coopératifs.

Le 9 mars dernier, j'ai été nommé membre du **Comité CHOC** sur le logement par le comité exécutif de la Ville de Gatineau.

J'y siégerai en compagnie de la mairesse, France Bélisle, du vice-président du comité exécutif, Daniel Champagne, du directeur général de la Ville, Luc Bard, du directeur de l'Office d'habitation de l'Outaouais, Alexandre Héroux-Marais, du directeur de l'Association des professionnels de la construction de l'habitation du Québec en Outaouais, Nicolas Brisson, ainsi que de la directrice de la Fédération des OSBL en habitation de l'Outaouais, Armelle Grey Touhegnon.

La Ville de Gatineau démontre tout le sérieux qu'elle accorde à la résolution de la crise du logement en réunissant les partenaires en habitation communautaire, privée et sociale avec la haute direction de la Ville pour faciliter et faire avancer la livraison de nouvelles unités de logement.

À l'interne, la FIHAB et le GRT prennent acte de cette initiative importante pour que nous accélérions, à notre tour, le développement du parc immobilier coopératif à Gatineau et dans toute la région. ●



UNE RETRAITE BIEN MÉRITÉE!

Une page d'histoire s'est tournée à la FÉCHMACQ le 22 décembre dernier. En effet, Mireille Pepin a tiré sa révérence, après plus de 30 années de services au sein de la Fédération, dont les 18 dernières à titre de directrice générale.

Depuis ses débuts à la FÉCHMACQ, Mireille a été très dévouée auprès des coopératives de la Mauricie et du Centre-du-Québec. Elle a su venir en aide à celles qui vivaient des difficultés, en accompagner d'autres dans leurs travaux de rénovation, mais elle a surtout partagé son savoir et son expertise afin d'épauler les conseils d'administration et de conseiller les membres. Son étroite collaboration avec les coopératives a grandement été appréciée de tous.

À travers toutes ces années, Mireille a également contribué à la croissance du mouvement coopératif, notamment en collaborant à la mise sur pied de nouvelles coopératives d'habitation sur le territoire via le programme AccèsLogis Québec, comme la coopérative de solidarité en habitation de Saint-Jean-des-Piles.

Tout au long de son impressionnant parcours à la Fédération, Mireille a su faire rayonner le milieu coopératif à plus grande échelle. D'ailleurs, en 2011, elle a participé activement à un projet habitat de SOCODEVI en Afrique, où elle a partagé son expérience en mettant en place le système comptable d'une coopérative de la ville de Thiès, au Sénégal. Elle a ainsi permis à l'organisme d'assurer une meilleure gestion de ses finances et de ses opérations.

Elle aura marqué son parcours à la Fédération par sa disponibilité, sa passion, sa rigueur et sa ténacité.

Toute l'équipe de la FÉCHMACQ ainsi que le conseil d'administration tiennent à remercier Mireille Pepin pour son engagement hors du commun et tout le travail accompli au cours de ces nombreuses années. Nous lui souhaitons beaucoup de bonheur dans cette nouvelle aventure qu'est la retraite.

NOUVELLE DIRECTION GÉNÉRALE

Mireille Pepin sera remplacée par Pascale Courchesne à titre de nouvelle directrice générale, laquelle a pu bénéficier du riche savoir et des connaissances diversifiées de sa prédécesseuse. Pascale poursuivra ainsi la mission et le développement de la Fédération.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DE LA FÉDÉRATION

Après plus de deux années de pandémie, toute l'équipe de la FÉCHMACQ est très heureuse d'enfin pouvoir vous convier, chers membres, à l'assemblée générale annuelle de la Fédération, qui aura lieu en présentiel le 11 juin prochain au Centrexpo Cogeco de Drummondville. Ne manquez pas l'occasion de participer à cet événement et de célébrer le mouvement coopératif en compagnie des pairs! ●



LE COURRIER DE MADAME COOP



Bonjour, Madame Coop,

Je suis membre du conseil d'administration depuis cinq ans et du plus loin que je me souvienne, la participation de nos membres a toujours été l'un de nos points forts. Malheureusement, beaucoup de membres doivent quitter leur logement cette année. De nombreuses places seront donc disponibles pour de nouveaux membres, mais nous voulons nous assurer que ceux-ci participeront autant que les anciens et nous devons procéder rapidement à notre sélection. Lors de la dernière réunion du conseil d'administration, nous nous sommes mis à la recherche de solutions à ce problème. L'un des administrateurs a mentionné que nous pourrions avoir des membres auxiliaires, mais nous ne savons ce que cela implique. Je m'en réfère donc à vous pour nous aider à prendre une décision éclairée.

Cordialement,
La chercheuse proactive



Bonjour, madame La chercheuse proactive,

Je tiens tout d'abord à vous féliciter pour votre engagement envers votre coopérative. Je constate que votre conseil d'administration est en mode solution pour trouver des astuces qui perdureront.

Dans un premier temps, je vais vous expliquer la notion de membre auxiliaire selon la *Loi sur les coopératives*. L'article 52 de la Loi autorise une coopérative à établir, par règlement, une ou plusieurs catégories de membres auxiliaires tout en précisant que ceux-ci n'ont pas le droit de vote et ne sont nommés à aucune fonction. Tout comme les autres catégories de membres, ils ne pourront être admis que s'ils possèdent un intérêt en tant qu'utilisateurs des services de la coopérative, ce qui signifie que les membres auxiliaires doivent avoir un intérêt à habiter la coopérative et donc être signataires d'un bail locatif.

De plus, l'article 221.2 de la Loi stipule qu'une coopérative d'habitation peut, par règlement, soumettre toute personne à une période d'essai d'au plus six mois. Pendant cette période, la personne est un membre auxiliaire.

Dans un deuxième temps, il me semble pertinent de vous présenter quelques considérations sur la question des membres auxiliaires, car en coopérative d'habitation nous devons penser à l'aspect associatif de l'application d'un tel règlement de même qu'à l'aspect logistique de l'entreprise. Nous devons être attentifs tant à la gouvernance de l'association qu'est la coopérative qu'à sa gestion en tant qu'entreprise.

Il est important de savoir que cet exercice peut avoir des conséquences indésirables sur la coopérative. En effet, le fait de ne pas être admis comme membre à la suite

d'une période de probation ne constitue pas un motif de résiliation de bail. À partir du moment où la personne est liée par un bail locatif, elle bénéficie du droit au maintien dans les lieux, tel que le prévoit l'article 1936 du *Code civil du Québec*, et pourra donc demeurer locataire, même si la coopérative décidait de ne pas l'admettre comme membre après sa période d'essai.

Nous croyons donc préférable de miser sur un processus de sélection sérieux plutôt que de nous fier à une période de probation, le risque étant qu'au terme de cette période, la coopérative se retrouve avec des locataires non membres.

À la fin de la période de probation d'un membre auxiliaire, le conseil d'administration de la coopérative doit se prononcer sur son admission comme membre. Ce sont les conditions d'admission prévues à l'article 51 de la Loi qui servent de base pour la prise de décision.

Dans un dernier temps, je vous conseille plutôt de revoir votre politique et votre procédure de sélection pour pouvoir sélectionner un membre motivé dès le départ. De plus, il est important de bien encadrer l'accueil de vos nouveaux membres pour vous assurer qu'ils comprennent adéquatement le fonctionnement de votre coopérative et les tâches qu'ils devront faire.

Sachez que si vous décidez de vous orienter vers l'option des membres auxiliaires ou que vous envisagez d'améliorer votre procédure de sélection, vous pouvez contacter votre Fédération, qui saura vous offrir l'accompagnement adéquat.

Mes plus sincères salutations,
Madame Coop



S'ENRACINER ET FLEURIR AU GUATEMALA



Des caravanes de familles cheminant sur 4000 kilomètres. Des jeunes à la recherche d'espoir, ailleurs qu'à la maison. Puis, le mur à la frontière sud des États-Unis. Ces images répétées en boucle à la télé émergent de besoins bien réels en Amérique centrale: la sécurité, l'emploi décent et l'accès durable aux ressources.

Au Guatemala, pays très inégalitaire, les jeunes et les femmes autochtones qui prennent part à une initiative de développement économique coopératif de SOCODEVI ont maintenant davantage confiance en leur avenir et en celle de leur communauté.

La recette gagnante, c'est l'agroforesterie, la formation, l'accès à la terre, les intrants agricoles et bien sûr, la formule coopérative! Depuis le début du projet en 2019, plus de 1 800 membres de 20 coopératives — dont une formée de jeunes et une de femmes — ont chacune reçu au moins 400 plans de cardamome et 65 arbres de cèdre et d'acajou (des essences nobles) qui ont été plantés sur leur quart d'hectare.



QUI A DIT QUE L'ARGENT NE POUSSE PAS DANS LES ARBRES?

Calcul rapide: ces arbres, après 25 ans, vont valoir au minimum 1 000\$ CA, soit l'équivalent de 195 jours de travail pour ces jeunes au Guatemala.

À la fin de leur durée de vie utile, les arbres plantés seront transformés de manière responsable pour engendrer des revenus considérablement plus élevés, puis un nouveau cycle de plantation pourra recommencer.

Le mélange d'espèces sur les parcelles favorise aussi la production de la cardamome biologique, une denrée rare à haute valeur commerciale, ainsi que la résilience climatique. D'ailleurs, le revenu annuel tiré des parcelles de cardamome s'élève à l'équivalent de 7 500\$ CA, ce qui représente environ cinq fois le revenu que ces personnes pourraient tirer d'un travail externe à temps plein.

En plus, les formations du projet *Wakliik*, le modèle coopératif et l'affiliation à la Fédération des coopératives des Verapaces (FEDECOVERA): tout cela facilite l'obtention de certifications, la transformation des récoltes en produits à valeur ajoutée et l'accès aux marchés internationaux.

Pour ces jeunes et ces femmes coopératrices, rien n'est plus satisfaisant que de récolter le fruit de leurs efforts. Rien n'est plus motivant que l'espoir.



« Lors des Champs-écoles SOCODEVI, j'ai découvert les avantages des systèmes agroforestiers. J'ai appris à travailler et à entretenir une parcelle de cardamome et mes arbres d'essence forestière. La cardamome sera une bonne source de revenus et les arbres, un investissement pour le futur! » — Elmin Arnoldo Chamam Coc, membre de la coopérative Santa Monica R. L. affiliée à FEDECOVERA



Ana Patricia Caal Cac a l'esprit d'entreprise. Elle est enseignante et productrice de cardamome, membre de la coopérative Integral Agrícola Actela affiliée à FEDECOVERA. Pendant les formations des Champs-écoles SOCODEVI, elle a appris de nouvelles techniques de production et renforcé ses connaissances et son estime personnelle. Tout cela lui permet d'être encore plus autonome dans sa production qu'elle contrôle et entretient de manière constante.

COMPENSEZ VOS ÉMISSIONS DE CARBONE EN COMBATTANT LA PAUVRETÉ

Fermez vos yeux. Imaginez que vous êtes dans une parcelle de cardamome. À vos côtés, il y a de grands arbres. Maintenant, prenez une grande respiration. Sentez-vous l'odeur de la forêt?



Si vous ne connaissez pas L'Arbre de l'intercoopération, c'est maintenant l'heure de vous mettre au parfum!

L'Arbre de l'intercoopération, c'est l'alternative solidaire par excellence de compensation et de captage des gaz à effet de serre qui encourage à la fois la lutte aux changements climatiques, l'intercoopération et le (re) boisement!

C'est un programme conçu et géré par SOCODEVI qui diffère des autres par son souci d'améliorer les conditions de vie des familles coopératrices comme celles des communautés mayas Q'eqchi' et Poqomchi' du Guatemala.

La rigueur méthodologique de L'Arbre de l'intercoopération repose sur un protocole détaillé basé sur les meilleures pratiques dans le domaine. C'est d'ailleurs le programme qu'utilise SOCODEVI, certifiée carboneutre par la firme LCL — Génie, environnement & développement durable, pour compenser ses émissions de gaz à effet de serre.



L'accès à la terre est aussi fondamental pour l'inclusion économique des jeunes et des femmes coopératrices rurales. Rosa America, 19 ans, a exprimé sa gratitude envers SOCODEVI, FEDECOVERA et le Canada pour lui avoir permis d'avoir sa parcelle de terre.

Pour compenser en quelques clics, rendez-vous au arbre.socodevi.org. En choisissant de planter au Guatemala, vous investirez dans le futur des coopérateurs et coopératrices comme Rosa America.

Ensemble, soyons solidaires pour un avenir verdoyant de résilience!



www.socodevi.org

ASSUREZ VOTRE COOPÉRATIVE CONTRE LES IMPRÉVUS

LES CONSÉQUENCES PEUVENT VITE VOUS SUBMERGER



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



STRATÈGES
EN ASSURANCE

COMMUNIQUEZ AVEC :

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

En collaboration avec :



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

CAISSE. D'ÉCONOMIE. 50LIDAIRE.

Oser. Encore et toujours.

Appel à projets | Bourses | Conférences | Balados | Capsules vidéos
Joignez le mouvement

caissesolidaire.coop