

C  
LES

VOLUME 30  
NUMÉRO 1  
JUIN 2024

D'HABITATION

P  
s



DOSSIER

ASSURANCES POUR  
LES COOPÉRATIVES

ASSURONS  
NOTRE PRÉSENT,  
SÉCURISONS  
NOTRE AVENIR!



Enregistrement n° 40019652

[www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)  
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



Assurance groupe  
habitation et auto

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

## La bonne protection au bon prix.

Découvrez SécuriMembre<sup>MD</sup> et AutoAssur<sup>MD</sup>, deux programmes exclusifs, conçus spécialement pour les membres de coopératives d'habitation affiliées à la COCH.

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

De plus, bénéficiez :

- du service de règlement de sinistres Déclit<sup>MD</sup>, offert en tout temps;
- d'une protection fiable, offerte par des gens de confiance;
- de la Garantie du Service des sinistres;
- d'un service rapide et accessible.

## Obtenez une soumission et économisez dès aujourd'hui!

Appelez-nous dès aujourd'hui au 1 800 387-1963 pour obtenir une soumission sans obligation!



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



# LES COOPS D'HABITATION

**Coordination:** Jahelle Simoneau Lachapelle

**Collaboratrices et collaborateurs:**

Jacques Côté (CQCH), Sandra Turgeon (CQCH), Nathalie Genois (CQCH), Elena Albina (CQCH), Sonia Ould-Yahia (CQCH), Vanina Njouekou Yiesi (CQCH), Romain Thibaud (FECHAQC), Marie-Andrée Jean (FECHAQC), Guillaume Brien (FCHE), Alex Boudreault-Leclerc (FECHAM), Martin Faucher (FÉCHMACQ), Raphaël Déry (FIHAB), Alain Papillon (Promutuel Assurance Les Bâtitseurs), Linda Sincennes (Co-operators), Hélène Ciabu Kalanga (Cloverdale)

**Révision:** Cendrine Audet, Littera

**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

FECHALLL: Tél.: 450 712-8508  
Courriel: info@cqch.qc.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: info@fechas.ca

FÉCHMACQ: Tél.: 819 477-6986  
Courriel: info@fechmaq.ca

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

Le mandat de la revue *Les COOPs d'habitation* est d'informer les membres de coopératives et de promouvoir la formule coopérative en habitation. La revue est distribuée dans les foyers membres des huit 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 et autrices.

**Dépôt légal**

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

Bibliothèque nationale du Canada  
ISSN: 1206-1093

Envoi de publication  
Enregistrement n°: 40019652

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

# SOMMAIRE

Mots du président..... 4  
Mot de la directrice générale..... 5  
CONCOURS: Qui sommes-nous? et Sudoku..... 6

## DOSSIER

Comment pourrait-on mieux se préparer à la visite d'un préventionniste de la compagnie d'assurance?..... 7  
Les assurances en 5 questions..... 10  
Protégez-vous, ainsi que vos effets personnels, avec l'assurance des biens meubles..... 11  
Nouveau partenaire en assurances immobilières: Promutuel Assurance Les Bâtitseurs..... 15

Calendrier de maintenance locataire..... 19  
Calendrier de maintenance immeuble..... 20  
Le projet parcours résidentiel pour les aînés..... 22

## ZOOM FÉDÉ

Outaouais..... 25  
Estrie..... 26  
Montérégie..... 27  
Mauricie • Centre-du-Québec..... 28  
Québec • Chaudière-Appalaches..... 29  
Le courrier de Madame Coop..... 30

**Paquet & Tremblay S.E.N.C.**      418-698-5400  
Téléphone

**CPA** COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS      418-698-4940  
Télécopieur

paquettremblaycpa@videotron.ca

---

Certification - Fiscalité

138, rue Price Ouest, bureau 104, Chicoutimi, (Québec) G7J 1G8

## MOT DU PRÉSIDENT

# PARLONS ASSURANCES

Recevoir et devoir payer une facture d'assurance entrent manifestement dans le registre des désagréments. « On donne notre argent au cas où ? » « Les malheurs n'arrivent qu'aux autres. » « Ça donne quoi, en fin de compte. » Nous avons tous eu ce genre de pensées et même parfois des plus méchantes. Mais tous les ans, puisqu'il le faut, nous acquittons cette fameuse facture d'assurance et nous passons à autre chose. Nous oublions le désagrément. Nous avons accompli notre devoir de personne responsable ou, dans le cas des coopératives, notre devoir de sage administrateur. Après tout, nous devons bien nous protéger.



Jacques Côté,  
président de la CQCH

Mais il y a bien plus. Il y a AssurToit. Le « pool » des assurances de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) existe depuis la naissance de la Confédération. En fait, pour être plus juste, le besoin pour les coopératives d'habitation d'obtenir un bon produit d'assurance à bon prix a été un moteur très important de la création même de la CQCH. Dans les très beaux vidéos produits par la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC) pour son 40<sup>e</sup> anniversaire, le témoignage des fondateurs était très éloquent à ce sujet. Les assurances ont été au cœur même de la création du regroupement des coopératives qu'est la CQCH et demeurent aujourd'hui notre service le plus précieux.

Toutes les coopératives ont besoin d'assurances. On ne peut pas gérer nos coopératives sans cette protection. Nos créanciers hypothécaires l'exigent pour sécuriser leurs investissements en cas de sinistre. Plus particulièrement, il faut protéger les administrateurs et administratrices de toutes les coopératives. Personne n'est à l'abri d'erreurs, d'oublis ou d'omissions. Parfois, certaines décisions ou bien l'absence de décision entraînent des conséquences négatives. Les administratrices et les administrateurs mettent gratuitement leurs talents au service des coopératives et donnent également généreusement de leurs temps. En cas de pépins, il ne faudrait pas en plus que ces personnes paient de leurs poches. Les assurances servent aussi à cela.

**LES ASSURANCES ONT ÉTÉ AU CŒUR MÊME DE LA CRÉATION DU REGROUPEMENT DES COOPÉRATIVES QU'EST LA CQCH ET DEMEURENT AUJOURD'HUI NOTRE SERVICE LE PLUS PRÉCIEUX.**

Avec les années, le « pool » est devenu un programme conçu sur mesure pour les besoins des coopératives d'habitation. Les demandes émanant des coopératives et des fédérations sont prises en compte et négociées avec l'assureur. L'équipe de la CQCH veille en tout temps à ce que chaque sou investi dans les assurances soit bien utilisé. Comme pour bien des domaines de la vie, les assurances sont devenues plus complexes. Il est illusoire de penser que chaque coopérative arriverait seule à obtenir de meilleures protections. Ces dernières années, le coût des assurances a subi une hausse assez marquée. L'augmentation faramineuse des coûts de construction et la rareté de la main-d'œuvre exercent une grande pression sur le programme d'assurance de la CQCH. Les négociations ont déjà été plus faciles, mais nous réussissons à maintenir nos acquis grâce à la force du nombre.

Nous pensons cependant qu'il serait possible de faire mieux au cours des prochaines années. Nous souhaitons établir des mécanismes permettant d'avoir une meilleure prévisibilité dans la variation des primes. Nous voulons aider les fédérations et les coopératives dans l'identification des différents leviers qui ont une incidence directe sur les besoins en assurances. Nous favoriserons également une réelle relation de partenariat entre l'ensemble des intervenants, de l'assureur aux coopératives, pour créer le meilleur accompagnement dans la gestion globale des risques. ●

# MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

## HEUREUX DE PARTAGER NOTRE EXPÉRIENCE EN ASSURANCES AVEC VOUS!

Depuis quelque temps déjà, mes collègues à la direction générale de vos fédérations me demandent de réaliser une édition de la revue sur le thème des assurances. Nous avons eu l'idée de faire coïncider ce sujet avec le renouvellement de votre prime pour l'année 2024-2025. Vous trouverez, dans cette copie, des informations générales ainsi que quelques données plus nouvelles en lien avec un milieu qui évolue et s'adapte aux changements de société, aux tendances et aux incidences aux risques.



**Sandra Turgeon,**  
directrice générale de la CQCH

L'équipe de la CQCH s'est entourée de ses partenaires les plus expérimentés pour vous documenter sur le sujet. La revue ratisse large. Elle porte sur les assurances immobilières de notre programme AssurToit, tout en présentant les assurances individuelles SécuriMembre. D'ailleurs, vous constaterez que notre programme phare d'assurance immobilière change de fournisseur cette année. En effet, dans un souci d'amélioration continue et afin de toujours offrir à nos coopératives d'habitation membres des avantages et privilèges financiers intéressants, nous avons fait le choix en 2024 de conclure une entente avec Promutuel Assurance Les Bâisseurs. Cette édition portant sur l'assurance de vos immeubles, nous avons décidé de vous faire part d'une expérience vécue pouvant servir d'exemple aux autres coopératives d'habitation. Une entrevue avec la directrice générale de la coopérative d'habitation Cloverdale occupe une place importante dans ce numéro. Cette entrevue porte sur l'expérience de la visite d'un inspecteur en prévention de notre assureur. Le témoignage recueilli, empreint d'une grande sensibilité, se veut un moyen de sensibiliser les autres coopératives à l'expérience d'une inspection par la compagnie d'assurance, de telle sorte que nos coopératives se prépareront désormais au mieux. D'autres articles complètent le portrait en présentant des idées et des outils à la portée de nos membres pour prendre soin de nos biens et de nos communautés.

**NOUS ESPÉRONS ENCOURAGER  
LE POUVOIR D'AGIR DE NOS  
MEMBRES ET FAIRE EN SORTE DE  
SÉCURISER NOS COOPÉRATIVES.**

Il est possible que la lecture de ces articles vous ouvre un univers captivant et pour lequel vous allez développer de la curiosité. Si cela s'avère, nous aurons atteint un objectif. Nous espérons encourager le pouvoir d'agir de nos membres et faire en sorte de sécuriser nos coopératives.

Plus on s'implique dans ce dossier d'assurance, en agissant en prévention par exemple, plus le sujet devient intéressant. Une panoplie d'actions et d'interventions réduit les risques et font économiser des frais. Cela demande du temps. Si votre coopérative compte des personnes intéressées et disponibles, proposez-leur de s'approprier le dossier des assurances. C'est valorisant et aidant!

En terminant, je vous invite à éplucher cette revue dans tous ses recoins. Elle a été produite avec attention. L'équipe de la CQCH et nos collaborateurs et collaboratrices à la rédaction ont mis beaucoup d'enthousiasme et d'énergie pour créer cette édition afin qu'elle devienne un outil de référence au fil des prochaines années. ●

# CONCOURS QUI SOMMES-NOUS?

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

Pour la question 1, vous trouverez la réponse à la page 10; pour la question 2, à la page 15; et pour la question 3, à la page 11.

## 1. Pourquoi l'évaluation de reconstruction à neuf est-elle importante?

Réponse: \_\_\_\_\_

## 2. Quel programme couvre les risques auxquels la coopérative d'habitation peut être exposée (par exemple, le dommage aux immeubles)?

Réponse: \_\_\_\_\_

## 3. Quel programme couvre les risques liés aux biens personnels des locataires?

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](mailto: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 10 juillet 2024.

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](http://www.cooperativehabitation.coop).



## GAGNANTE du concours novembre 2023

La gagnante de la revue *Les Coops* du mois de novembre 2023 est **Mme Gaëtane Noël**.

Elle demeure dans la coopérative Via Amis, à Montréal.

# ON JOUE? À VOS CRAYONS!

# GO!

Les sudokus du mois de juin

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

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

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

DOSSIER

# COMMENT POURRAIT-ON MIEUX SE PRÉPARER À LA VISITE D'UN PRÉVENTIONNISTE DE LA COMPAGNIE D'ASSURANCE?

ENTREVUE AVEC HÉLÈNE CIABU KALANGA, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION CLOVERDALE



Lorsque nous avons décidé de consacrer cette édition de la revue au sujet des assurances immobilières, l'idée germa de rencontrer madame Hélène Ciabu Kalanga, directrice générale de Cloverdale, la coopérative d'habitation la plus grande du Québec. Son expérience récente d'une visite d'inspection par un préventionniste éveillera sans doute l'intérêt de tous les administrateurs et administratrices des coopératives d'habitation au Québec.



**Héléne Ciabu Kalanga,**  
directrice générale  
de Cloverdale

Hélène Ciabu Kalanga a accepté, sans hésiter, de se prêter à l'exercice. Elle nous a accordé une entrevue de 90 minutes, riche en informations variées sur sa coopérative ainsi qu'à propos d'une récente expérience d'inspection par la compagnie d'assurance. Ce passage obligé en pleine période des vacances estivales l'a mise à l'épreuve quant au stress, mais lui a aussi permis de prendre connaissance de ses forces et de ses alliés.

## Parle-moi de toi, Héléne. Tu travailles pour la coopérative Cloverdale depuis longtemps?

J'y travaille depuis 2002. Au départ, j'étais gestionnaire de la coopérative et donc à l'emploi du directeur général de l'époque. À ce moment, la coopérative comptait 243 unités dans plusieurs multiplexes du même quartier. En 2006, la coopérative a acquis d'autres immeubles et est passée à 49 bâtisses. Cette décision avait été prise par solidarité aux familles à faible revenu du quartier. Pour ce faire, la coopérative a alors décidé de reporter certaines rénovations pour acquérir les deux tiers des habitations du quartier. Puis, en 2010, la coopérative a réalisé un projet de

développement avec le programme AccèsLogis Québec. Une nouvelle bâtisse de 22 unités a été intégrée, puis une autre de 10 unités pour grandes familles.

En 2011, j'ai accepté de prendre la direction générale de la coopérative. Je me trouve bien choyée parce que je sais qu'il est rare de trouver des postes rémunérés dans les coopératives d'habitation. J'agis donc en soutien au conseil d'administration (CA) pour la saine gestion des affaires de la coopérative. Avec le groupe de ressources techniques CDH, nous avons entrepris de faire croître la coopérative afin de mieux répondre aux besoins de nos membres. Nous avons réalisé un projet en volet II, pour personnes âgées, et un projet en volet III, pour personnes avec un handicap. Ce qui nous a menés à 866 logements en 2023. Nos membres représentent une grande diversité culturelle, puisque les familles proviennent d'origines variées. C'est comme le Canada, mais en miniature.

### 🗨️ Parle-moi un peu plus de votre coopérative d'habitation. Comment se vivent la coopération et la vie en communauté?

Notre belle communauté se compose de personnes immigrantes provenant de pays aussi variés que le Bénin, Haïti et d'autres pays du Moyen-Orient. De façon générale, les gens s'entraident et la cohabitation se fait bien. D'un point de vue coopératif, il faut leur donner de la formation pour qu'ils puissent s'impliquer dans la prise en charge de leur milieu de vie. Il y a des comités d'entretien dans la plupart des bâtiments, composés des membres qui y vivent. Ces comités aident le CA à connaître les besoins en travaux de rénovation et à les planifier. La coopérative fait aussi affaire avec des experts externes pour soutenir le travail bénévole. Je dirais que la proportion des activités réalisées à l'interne se situe à 45%, tandis que 55% des activités d'entretien se font à l'externe.

Le CA s'appuie aussi sur d'autres comités actifs, comme la sélection des membres et l'analyse des demandes de transfert de logement. Mais je constate tout de même que la pandémie a énormément ralenti la mobilisation. Il est plus difficile pour le CA de relancer tous les comités.

### 🗨️ Comment s'est passé le processus d'inspection par le préventionniste de la compagnie d'assurance?

En premier lieu, j'ai reçu une lettre m'indiquant que la compagnie d'assurance allait procéder dans les semaines suivantes à une inspection de routine de nos bâtiments. Cette lettre est arrivée en juillet, durant le début de mes vacances estivales. Ne sachant pas comment me préparer à cette visite, j'ai vu mon niveau de stress grimper au

plafond. J'ai mis fin à mes vacances pour revenir m'occuper de ce dossier.

J'ai contacté notre courtier chez EgR pour obtenir le plus d'informations possible. C'est Maxime Bélanger qui a pris le dossier en main avec moi. Nous avons tenu une rencontre préliminaire afin de nous préparer à la venue du préventionniste. J'ai appris que l'inspection visait à mesurer les risques pour l'assureur. Il s'agit d'une visite de routine. Aucune raison particulière n'explique le fait que la coopérative ait été sélectionnée. Notre courtier a pris le temps de m'expliquer en quoi consiste la démarche et comment faciliter le travail de l'inspecteur. Comme nous avons plus de 50 bâtiments, nous avons déterminé un calendrier de visites, ce qui m'a permis d'aviser les membres et de trouver une personne-ressource dans chaque édifice.

Ensuite, au mois d'août, il y a eu la première visite au cours de laquelle j'ai pu rencontrer un employé de chez EgR. Cette première visite d'inspection m'a permis de prendre contact avec le préventionniste et de lui donner toutes les informations complémentaires dont il avait besoin. L'inspecteur a pu constater l'envergure de la coopérative avec tous ses bâtiments. Les autres visites se sont succédé durant quelques semaines, pour couvrir une partie des bâtiments. L'inspecteur a ensuite rédigé son rapport. Tous nos immeubles n'ont pas été inspectés.

### 🗨️ Donc, l'inspecteur a fait sa tournée sans difficulté. Et ensuite, comment cela s'est-il passé?

Le courtier, chez EgR, a pris la peine de nous donner un rendez-vous pour nous présenter la situation et le rapport. Lors de cette rencontre en vidéoconférence, Sonia Ould-Yahia était présente au nom de la CQCH. Il s'agissait d'un rapport très critique sur l'état de plusieurs logements et bâtiments. Notamment, il contenait deux types de recommandations: le premier type de recommandations, qualifiées de critiques, nous a demandé d'y répondre dans un délai de 14 jours, alors que le deuxième type de recommandations, indiquées comme importantes, nous a demandé de faire des réparations dans un délai de 90 jours. Nous avons donc reçu le rapport d'inspection

### NOUS AVONS DONC REÇU LE RAPPORT D'INSPECTION COMME UNE DOUCHE FROIDE

comme une douche froide, parce que plusieurs éléments auraient pu être expliqués ou relativisés. En plus, le délai très court de réalisation des travaux est devenu pour nous un défi supplémentaire à relever.

Dans les circonstances, les gens de EgR nous ont expliqué qu'il était important de présenter un plan d'action pour

démontrer comment nous allions procéder. Heureusement, le fait de démontrer notre volonté de corriger les éléments critiques dans un plan d'action allait pouvoir faire patienter la compagnie d'assurance. En effet, la plupart des éléments identifiés ne pouvaient se corriger en deux semaines parce que cela impliquait des interventions auprès des membres. Et de plus, il fallait trouver des fournisseurs disponibles pour exécuter les travaux, le cas échéant.

Pour nous soutenir moralement et d'une manière plus technique, la CQCH nous a offert une aide que nous avons acceptée. Nous avons également contacté un architecte qui connaît très bien les bâtiments de la coopérative d'habitation pour y avoir travaillé durant plusieurs années. Ensemble, nous avons étudié les recommandations et élaboré le plan d'action nécessaire. Le travail se faisant en août, il était parfois difficile d'obtenir des réponses de nos fournisseurs. Ce fut très stressant et fatigant. Par chance, notre coopérative a une excellente relation avec ses fournisseurs, avec le groupe de ressources techniques ainsi que des intervenants municipaux tels que les pompiers. Tous nos partenaires se sont mobilisés pour nous aider à satisfaire aux échéances.

En remettant le plan d'action à la compagnie d'assurance, la coopérative devait également signer des avis de reconnaissance de quelques avenants à nos polices d'assurance. Ces avenants occasionnaient une surprime pour le temps des travaux en cours. Heureusement, lorsque nous allons pouvoir démontrer que tout est corrigé, la compagnie d'assurance devrait nous retirer ces surprimes. Mais en attendant, il y a des frais supplémentaires qui s'ajoutent à nos factures habituelles.

**... Si je comprends bien, cette situation a chamboulé votre été. Cela a été difficile à gérer, mais est-ce que vous retirez quelques éléments positifs de tout cela ?**

C'est un coup dur. Mais c'est formateur. Nous avons pris encore plus conscience de l'importance de nous constituer une réserve pour des imprévus. Nous avons pu payer les surprimes et les expertises grâce à cette réserve. Nous sommes convaincus que nous faisons une saine gestion de la coopérative, malgré ce qui a pu ressortir dans le rapport d'inspection du préventionniste. Mais il est évident que nous avons des travaux à réaliser sur certains de nos quelque 50 bâtiments.

Nous avons aussi pris la mesure de notre relation très positive avec nos partenaires et fournisseurs. Ils ont collaboré sans

compter pour nous aider à nous conformer aux exigences de la compagnie d'assurance. Les délais nous paraissaient tellement impossibles à respecter! Tout de même, nous avançons et structurons nos travaux en fonction de ces priorités. Il faudra probablement demander de l'aide financière à la SCHL. Nos économies se sont envolées pour payer les avenants et mettre en place un plan d'action. Nous devons nous bâtir une nouvelle réserve. D'ailleurs, nous envisageons une hausse des loyers plus importante que prévu en 2024.

**... Je vous remercie pour ce témoignage. Nous espérons, à la CQCH, que cela permettra aux coopératives d'habitation de se préparer correctement si jamais un préventionniste s'annonce pour inspecter leur coopérative d'habitation. Avez-vous un mot de la fin pour les gens qui vont vous lire ?**

Je dirais que cette expérience a été éprouvante pour moi, en tant que directrice de la coopérative d'habitation. J'ai vécu du stress et de la fatigue durant cette période.

Par chance, nous sommes plusieurs à travailler pour la coopérative d'habitation, à l'avoir à cœur. Le fait d'informer régulièrement les membres du CA et les membres en assemblée générale nous donne une relation consistante. Les membres ont l'habitude de rencontrer les différents intervenants externes qui les sensibilisent aux travaux d'entretien et aux comportements en prévention des incendies et des dégâts d'eau. Les pompiers viennent fréquemment présenter leurs messages en assemblée générale. Cela fait en sorte que la situation ne s'est pas transformée en une perte de confiance envers le CA ou certains comités de membres.

Je conseille aux coopératives de trouver un membre ou un employé qui connaît très bien chaque bâtiment pour accompagner le préventionniste lors de sa visite. En effet, plusieurs éléments constatés auraient été retirés du rapport ou modifiés si le préventionniste avait parlé avec les bonnes personnes durant l'inspection. Parfois, les informations ne sont simplement pas connues de tous les membres. Ainsi, même s'ils participent aux visites, ils ne peuvent pas toujours donner tous les renseignements nécessaires.

Je souhaite aussi dire merci à tous nos partenaires et à la CQCH pour le soutien technique et moral que nous avons reçu durant cette période d'inspection et de mise en place du plan d'action. ●

**C'EST UN COUP DUR. MAIS C'EST FORMATEUR.**

# LES ASSURANCES EN 5 QUESTIONS

## 1 CONNAISSEZ-VOUS LA DIFFÉRENCE ENTRE L'ASSURANCE DE LA COOPÉRATIVE ET L'ASSURANCE DES LOCATAIRES?

La coopérative d'habitation doit habituellement souscrire une assurance des entreprises afin de couvrir les différents risques auxquels elle est exposée (ex.: dommage aux immeubles, poursuite en responsabilité civile, etc.). C'est le programme d'AssurToit qui couvre ce type de risques pour les coopératives d'habitation (pour plus de détails, voir l'article de la page 15). De leur côté, les membres et locataires doivent contracter une assurance habitation personnelle afin de couvrir leurs biens meubles et leur responsabilité civile. C'est le programme SécuriMembre qui couvre ce deuxième type d'assurance (pour plus de détails, voir l'article de la page 11).

## 2 EST-CE QUE L'ASSURANCE PERSONNELLE DES BIENS DES LOCATAIRES EST OBLIGATOIRE?

Contrairement à l'assurance de la coopérative, qui est obligatoire selon la *Loi sur les coopératives* (art. 90.2), l'assurance personnelle n'est pas obligatoire. Cependant, il est fortement recommandé d'inclure dans les baux ou le Règlement d'immeuble une clause obligeant les locataires à souscrire et à maintenir en vigueur une assurance personnelle. En plus, il est fortement recommandé que chaque conseil d'administration (CA) tienne un registre des assurances personnelles et demande annuellement aux locataires de lui envoyer une preuve de leur renouvellement d'assurance, en lui fournissant le numéro de la police et la date de renouvellement.

## 3 QUELS SONT LES AVANTAGES D'AVOIR DES ASSURANCES PERSONNELLES POUR LA COOPÉRATIVE ET SES MEMBRES?

Les assurances personnelles des locataires permettent à la coopérative d'éviter de payer la franchise lors de sinistres attribuables à la faute d'un locataire, car c'est l'assurance personnelle qui paiera pour les réparations dues à un manquement d'un locataire. Si un locataire a invité un fournisseur, sans autorisation du CA, et si ce fournisseur a mal fait son travail, c'est l'assurance personnelle du locataire qui couvrira les dommages. Par exemple, si la franchise de la police personnelle pour l'assurance des biens est de 2 000\$ et que le locataire subit un sinistre couvert par sa police qui coûte 10 000\$, la coopérative assumera 2 000\$ et l'assureur du locataire paiera les 8 000\$ restants. Cela signifie également que si les coûts des dommages sont inférieurs à 2 000\$, le sinistre ne sera tout simplement pas couvert.

## 4 QUAND FAUT-IL FAIRE UNE RÉCLAMATION POUR DES DOMMAGES AUPRÈS D'UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE?

Avant de présenter formellement une réclamation ou même de faire ouvrir un dossier à la suite d'un sinistre, une coopérative devrait se demander si cela en vaut vraiment le coût. Par exemple, à la suite d'un sinistre mineur, un immeuble a subi des dommages d'une valeur de 2 400\$. La franchise applicable à l'assurance des biens de la coopérative est de 2 000\$. Même si, à court terme, la coopérative peut recevoir un remboursement des frais encourus de 400\$ de la part de la compagnie d'assurance, la présentation d'une réclamation risque d'affecter négativement son expérience de sinistres et d'entraîner une hausse de ses primes d'assurance, et ce, dès le prochain renouvellement. À moyen terme, la décision de réclamer pourrait coûter de l'argent à la coopérative.

## 5 SAVEZ-VOUS QUE LE CODE CIVIL DU QUÉBEC EXIGE QUE LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ PROCÈDENT À UNE ÉVALUATION DE RECONSTRUCTION À NEUF PAR UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ TOUTS LES 5 ANS (C.C.Q., ART 1073)?

Dans le cas des coopératives d'habitation, la CQCH leur suggère fortement de prévoir un budget pour réaliser cette étude aux très proches environs de la fréquence recommandée par le *Code civil du Québec*. Les résultats de cette évaluation pourraient être présentés lors du renouvellement de l'assurance d'immeuble dans le but d'obtenir des primes justes en fonction de la valeur de votre immeuble. La surévaluation de votre immeuble impliquerait des surprimes inutiles, alors que la sous-évaluation mettrait votre immeuble à risque à la suite d'un sinistre important. Sachez que l'évaluation de la valeur de remplacement doit tenir compte de certains coûts indirects tels les frais de nettoyage, de démolition ou de déblaiement des débris à la suite d'un sinistre, la préparation du site pour sa reconstruction, les coûts supplémentaires pour satisfaire aux nouvelles normes de construction, etc. ●

Pour connaître plus de détails au sujet des assurances, consultez le chapitre 21 du *Guide pratique de gestion* de la CQCH.



[\\*guide.cooperativehabitation.coop/chapitres/assurances-et-gestion-des-risques](https://guide.cooperativehabitation.coop/chapitres/assurances-et-gestion-des-risques)



# PROTÉGEZ-VOUS, AINSI QUE VOS EFFETS PERSONNELS, AVEC L'ASSURANCE DES BIENS MEUBLES

Même si votre immeuble est couvert par la police d'assurance de votre coopérative d'habitation, vos effets personnels doivent être assurés séparément.

Combien devriez-vous dépenser pour remplacer tout ce que vous avez chez vous? Vous possédez beaucoup de biens qui méritent d'être protégés: vêtements, vaisselle, meubles, jouets des enfants, téléviseur, ordinateur... En additionnant tout ça, on peut vite se retrouver avec une facture salée. L'assurance des biens meubles est un moyen abordable de vous protéger financièrement.

C'est pour cette raison que nous offrons SécuriMembre<sup>MD</sup>, un programme exclusif aux membres de la CQCH. En cas de sinistre, vos biens sont assurés selon leur valeur à neuf, ce qui signifie que vous obtenez la bonne protection au meilleur tarif.

## AVEC SÉCURIMEMBRE<sup>MD</sup>, VOUS OBTIENDREZ:

- une couverture pour vos biens et une protection supplémentaire pour vous aider en cas de sinistre<sup>1</sup>;
- une protection complémentaire qui couvre beaucoup plus que vos biens. L'assurance de la responsabilité civile des particuliers vous protège jusqu'à 1 000 000 \$ si vous êtes responsable de dommages matériels ou corporels causés involontairement à d'autres personnes ou à leurs biens;
- un accès à notre service gratuit d'assistance juridique téléphonique qui vous permet de consulter une avocate ou un avocat de façon confidentielle pour obtenir des conseils sur pratiquement n'importe quelle question en droit canadien.

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec SécuriMembre<sup>MD</sup>, une assurance des biens meubles à prix abordable. En tant que membre de la CQCH, vous avez droit à des avantages spéciaux qui ne sont pas inclus dans nos polices standards, comme:

- une franchise modique de 200 \$;
- la formule Prestige, soit le plus haut niveau de protection pour les locataires;
- des montants de garantie flexibles à compter de 15 000 \$<sup>2</sup> pour le contenu;
- une garantie en cas de tremblements de terre (ne peut pas être retirée);
- une garantie Eau multirisque.

**Demandez-nous une soumission au 1 800 387-1963 et commencez à économiser dès aujourd'hui!**

## POURQUOI CO-OPERATORS?

Chez Co-operators, nous nous laissons guider par nos principes coopératifs et nous accordons la priorité aux besoins de notre clientèle et de nos collectivités. Plus de 1,6 million de personnes au pays nous font confiance pour protéger ce qui compte vraiment grâce à nos assurances flexibles et abordables.

L'assurance habitation est souscrite par La Compagnie d'assurance générale Co-operators. Certains produits ne sont pas offerts dans toutes les provinces. ●

<sup>1</sup> Certaines conditions, limitations et exclusions peuvent s'appliquer.

<sup>2</sup> Les montants de garantie minimale applicables au contenu varient selon les provinces. Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Veuillez consulter votre police pour connaître les détails de votre protection ainsi que les limitations et les exclusions qui s'appliquent. La Compagnie d'assurance générale Co-operators s'engage à protéger la vie privée de sa clientèle, ainsi que la confidentialité, l'exactitude et la sécurité des renseignements personnels recueillis, utilisés, conservés et divulgués dans le cadre de ses affaires. Consultez le [cooperators.ca/vie-privee](https://www.cooperators.ca/vie-privee) pour en savoir plus. SécuriMembre<sup>MD</sup> est une marque déposée de La Compagnie d'assurance générale Co-operators. © La Compagnie d'assurance générale Co-operators, 2023



## UN PARTENARIAT QUI VOUS EN DONNE PLUS

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



# 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 d'une 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 spécialisées + des chaînes de sports comme TSN et SportsNet

## COMMENT BÉNÉFICIER DES TARIFS AVANTAGEUX ET PROCÉDER POUR LES OBTENIR

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](http://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

# On fait tout le travail.

On offre même des rabais exclusifs aux membres de la CQCH.



Chauffe-eau



Thermopompes



Bornes de recharge



Détecteurs de fuite

**Rabais de volume pour les chauffe-eau**

à partir de 100 \$\*

Contactez notre équipe dédiée

**1 877 326-0606, poste 4228**  
**condo@hydrosolution.com**  
**hydrosolution.com**

**Hydro**  
**Solution**

\*Rabais selon le volume, minimum de 5 installations. Taxes en sus. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Ne peuvent être jumelées à aucune autre offre promotionnelle. Offre non-transférable.

**PLANCHER**

Découvrez comment Plancher pourrait devenir une nouvelle source de revenu et de financement pour votre coop.  
[www.centre.support/fr/plancher/](http://www.centre.support/fr/plancher/)



**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.

**SP**  
SARRAZIN+PLOURDE



AVOCATS

**PROMUTUEL**  
ASSURANCE  
LES BÂTISSEURS



## NOUVEAU PARTENAIRE EN ASSURANCES IMMOBILIÈRES

# PROMUTUEL ASSURANCE LES BÂTISSEURS

En février 2024, la CQCH a pris la décision de conclure une entente avec Promutuel Assurance Les Bâtitseurs comme partenaire du programme d'assurance immobilière AssurToit. Cette nouvelle alliance devrait augmenter notre capacité d'agir comme maître d'œuvre de notre programme pour offrir de meilleurs services en assurance immobilière aux coopératives d'habitation qui sont membres réguliers de nos fédérations et membres auxiliaires de la CQCH.

L'entrée en vigueur des nouvelles polices avec Promutuel a débuté le **1<sup>er</sup> mai 2024**, mettant fin ainsi à notre partenariat avec La Souveraine et le courtier EGR.

Ainsi, toutes les coopératives assurées au sein du programme AssurToit ont reçu leur renouvellement d'assurance et l'information qui y est rattachée.

Rappelons que Promutuel Assurance Les Bâtitseurs est un partenaire coopératif et mutualiste 100% québécois, qui partage les mêmes valeurs coopératives de solidarité, de démocratie et d'équité que notre mouvement. Nous sommes convaincus que ce partenariat favorisera l'ensemble du secteur des coopératives d'habitation.

Notez que les deux programmes destinés à nos locaux membres, celui de l'assurance auto AutoAssur et celui de l'assurance personnelle SécuriMembre, demeurent inchangés.

Pour toutes questions liées à l'assurance immobilière AssurToit de votre coopérative, nous vous invitons à procéder de la façon suivante:

- En cas de sinistre, contactez Promutuel Assurance Les Bâtitseurs par téléphone au 1 888 888-1229, poste 3838, ou par courriel à l'adresse [✉ cspest@promutuel.ca](mailto:cspest@promutuel.ca)
- Pour la couverture cyber risque, composez le 1 866 273-0165.
- Pour le service d'assistance juridique, composez le 1 877 633-2333.
- Pour toute autre question liée au programme AssurToit, nous vous invitons à écrire à l'adresse courriel [✉ assurtoit@cqch.qc.ca](mailto:assurtoit@cqch.qc.ca)

Pour effectuer une demande de soumission, assurez-vous que votre coopérative d'habitation est membre de la CQCH par l'entremise de votre fédération régionale. ●

# PORTRAIT DE PROMUTUEL ASSURANCE

Depuis plus de 170 ans, Promutuel Assurance est un leader de l'industrie de l'assurance de dommages au Québec. Notre priorité est de répondre aux attentes des assurés en leur offrant des produits et une expérience distinctive de grande qualité. Nous savons qu'il est également important pour vous d'offrir ce qu'il y a de mieux à vos coopératives. C'est dans cet esprit que nous établissons des partenariats sur mesure, adaptés à la réalité de nos partenaires.

Reconnue pour sa fiabilité et sa solidité financière, Promutuel Assurance a développé toute une gamme de produits d'assurance de dommages. Ceux-ci vont de l'assurance agricole à l'assurance habitation, en passant par

l'assurance automobile et des entreprises. Nous innovons sans cesse et accordons à cet égard une grande importance au lien d'affaires qui nous unit à nos partenaires.

Avec Promutuel Assurance comme complice de votre croissance, vous pourrez compter sur une relation de proximité grâce à notre présence dans toutes les régions du Québec. Vous bénéficierez aussi d'une flexibilité qui vous permettra de répondre adéquatement aux besoins d'assurance de vos coopératives, en plus de profiter d'avantages concurrentiels et d'un appui pour soutenir le développement de votre Fédération.

## LIGNE DE TEMPS



Le Groupe Promutuel tire ses origines du milieu agricole.



Le mouvement mutualiste est né du désir commun de s'unir afin de se relever des catastrophes et de se reconstruire ensemble.



Au XIX<sup>e</sup> siècle, les compagnies d'assurance refusent d'assurer les agriculteurs contre le feu, la foudre et le vent.



En 1852, la mutuelle de Beauharnois est la première à voir le jour.

## PROMUTUEL ASSURANCE AUJOURD'HUI

AU  
**4<sup>e</sup>** RANG  
DES ASSUREURS DE  
DOMMAGES AU QUÉBEC

+DE  
**1,06**  
MILLIARD  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

AU  
**2<sup>e</sup>** RANG  
AU QUÉBEC POUR L'ASSURANCE  
ENTREPRISE ET AGRICOLE

PRÈS DE  
**634 000**  
MEMBRES ASSURÉS

Présente dans toutes les  
régions du Québec avec  
**14 sociétés mutuelles** et près  
de **100 points de service**

+DE  
**2 100**  
EMPLOYÉS

# ATOUTS DE PROMUTUEL LES BÂTISSEURS

## LE RESPECT DE NOS VALEURS MUTUALISTES

Guidée par ses valeurs de solidarité et de coopération, la compagnie Promutuel Assurance est bien présente dans toutes les régions du Québec par son réseau unique de 14 sociétés mutuelles d'assurance, lesquelles sont reconnues pour leur savoir-faire en assurance, leur vigueur économique ainsi que leur implication sociale.

PROMUTUEL LES BÂTISSEURS  
EST UN ASSUREUR

**100%**  
QUÉBÉCOIS

C'EST PRÈS DE

**130 M\$**  
DE PRIMES

PRÈS DE

**200**  
EMPLOYÉ(E)S

UN ACTIF DE

**185 M\$**

APPUYÉE PAR LE

**GROUPE**

AVEC UN SOLIDE  
RÉASSUREUR –  
PROMUTUEL RÉASSURANCE

## BÉNÉFICES RELIÉS À UNE RELATION DE PROXIMITÉ

- ✓ Approche personnalisée basée sur l'écoute et les besoins des coopératives.
- ✓ Travail sur le parc global dans la création de solutions par opposition à analyse du risque individuel.
- ✓ Contact direct avec l'assureur, sans intermédiaire.
- ✓ Utilisation des rapports de santé faits par les fédérations pour le suivi des recommandations, s'il y a lieu.
- ✓ Possibilité d'organiser des rencontres et séances d'information en lien avec l'assurance et la prévention selon les besoins.

## UNE ÉQUIPE DÉVOUÉE



La proximité d'un assureur régional et une connaissance des besoins locaux



Des analyste de risques compétents et expérimentés



Une équipe de gestion accessible



Le règlement des sinistres fait de façon professionnelle avec nos experts

# Sylvestre Painchaud + associés

M<sup>e</sup> Normand Painchaud  
M<sup>e</sup> Catherine Sylvestre  
M<sup>e</sup> Marie-Anaïs Sauvé  
M<sup>e</sup> Sophie Estienne  
M<sup>e</sup> Marie Grondin  
M<sup>e</sup> Kayrouz Abou-Malhab

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 (régie interne, contrats de membre, politiques, etc.);
- Superviser une procédure de sanction à l'égard d'un membre (suspension ou exclusion);
- Valider les avis qui doivent être envoyés aux locataires (avis de modification du bail, avis de travaux majeurs, etc.);
- Rédiger des mises en demeure;
- Fournir des conseils juridiques en matière de droit civil général et représenter la coopérative en cas de litige, notamment en cas de problèmes de vices de construction.

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



**ÉCONO  
LOGIS**

**BÉNÉFICIEZ DE CONSEILS  
ET DE TRAVAUX GRATUITS  
POUR AMÉLIORER VOTRE CONFORT  
AVEC ÉCONOLOGIS !**



**INSCRIVEZ-VOUS EN LIGNE** 



**POURQUOI PAS ?**

Prendre les choses en mains aujourd'hui pour avoir l'esprit tranquille. Pour vous. Pour vos proches. Pour ceux qui restent. Bénéficiez de conseils éclairés et de notre service à domicile gratuit.

**PRÉSENT  
À CHAQUE  
INSTANT**



COOPÉRATIVE  
FUNÉRAIRE  
DES DEUX RIVES

418 688-2411 [coopfuneraire2rives.com](http://coopfuneraire2rives.com)

# CALENDRIER DE MAINTENANCE

## LOCATAIRE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>JANVIER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine;</li><li>Remplacer le filtre au besoin;</li><li>Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air s'il y a lieu;</li><li>Nettoyer ou remplacer les filtres sales.</li></ul>                                      | <b>FÉVRIER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Inspecter la plomberie pour déceler des fuites;</li><li>Mettre un peu d'eau de javel dans le drain de la douche ou du bain;</li><li>Déneiger les balcons.</li></ul>                                                                                | <b>MARS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nettoyer et installer les moustiquaires;</li><li>Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone, remplacer les piles.</li></ul>                                                              |
| <b>AVRIL</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Mettre un peu d'huile minérale dans les drains de plancher pour prévenir les mauvaises odeurs (disponible en pharmacie);</li><li>Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air s'il y a lieu;</li><li>Nettoyer ou remplacer les filtres sales.</li></ul> | <b>MAI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vérifier le bon fonctionnement des portes et fenêtres;</li><li>Vérifier le fonctionnement des mécanismes des portes d'armoire, des fenêtres et des garde-robes, les ajuster au besoin;</li><li>Nettoyer les garnitures et volets extérieurs.</li></ul> | <b>JUIN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vérifier les scellements autour du bain, de la douche et des autres appareils de plomberie;</li><li>Nettoyer les grilles de ventilation.</li></ul>                                                       |
| <b>JUILLET</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>C'est l'été, profitez du beau temps, on reprend la maintenance en septembre.</i></li></ul>                                                                                                                                                                                    | <b>AOÛT</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>C'est l'été, profitez du beau temps, on reprend la maintenance en septembre.</i></li></ul>                                                                                                                                                         | <b>SEPTEMBRE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Passer l'aspirateur dans les plinthes de chauffage et sur les grilles de ventilation pour enlever la poussière.</li></ul>                                                                           |
| <b>OCTOBRE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Enlever les moustiquaires;</li><li>Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone, remplacer les piles;</li><li>Nettoyer les moulures et les volets.</li></ul>                                                                                                       | <b>NOVEMBRE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air du logement s'il y a lieu;</li><li>Nettoyer ou remplacer les filtres sales.</li></ul>                                                                                     | <b>DÉCEMBRE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Vérifier les portes et fenêtres pour déceler une accumulation possible de glace;</li><li>Vérifier les cordons et les fiches des appareils électriques pour déceler des dommages possibles.</li></ul> |

### NOTES

- Maintenir un immeuble en bon état apportera plus de confort et de sécurité, et préservera ultimement le coût abordable des logements;
- Faire appel à des spécialistes au besoin, car si la compétence peut être coûteuse, l'incompétence peut l'être encore plus.
- Consulter le *Guide d'entretien préventif* (GEP) pour obtenir plus de détails sur les recommandations qui suivent ou pour visualiser les éléments ciblés.

### EN TOUT TEMPS

- Signaler rapidement les problèmes au responsable de l'entretien ou directement au conseil d'administration. Cela permettra de prévenir leur aggravation et de mieux planifier les interventions;
- Maintenir les plinthes de chauffage dégagées en tout temps (éviter de placer des meubles devant celles-ci ou que des rideaux empêchent la circulation de l'air chaud);
- Assurez-vous d'ouvrir les rideaux ou les stores le plus possible pour permettre à la chaleur d'assécher les fenêtres et ainsi prévenir la condensation et les problèmes s'y rattachant (moisissures, cernes, détérioration des fenêtres, etc.);

- Faire fonctionner les échangeurs d'air;
- Faire fonctionner le ventilateur de la salle de bain lorsque vous utilisez la douche ou le bain pour réduire l'humidité;
- Faire fonctionner la hotte de cuisine lorsque vous faites cuire des aliments (surtout en hiver);
- Veiller à maintenir une couverture d'assurance habitation adéquate.

**Ces comportements permettent de prolonger la vie de plusieurs composants des logements et de l'immeuble et permettent de réduire les risques de prolifération d'éléments nuisibles comme la moisissure.**

# CALENDRIER DE MAINTENANCE

## IMMEUBLE



### JANVIER

- Vérifier les filtres de l'appareil de chauffage et de l'échangeur d'air;
- Nettoyer ou remplacer les filtres sales;
- Inspecter l'immeuble pour déceler un excès d'humidité (GEP Section 6, page 6).
- Inspection entretient afin de déceler la présence de givre, d'humidité ou autres anomalies;
- Inspecter l'immeuble et les logements pour cibler les travaux d'entretien intérieur à réaliser (GEP, section 3);
- Inspecter l'extérieur de la bâtisse et surveiller la présence de glace au toit.

### FÉVRIER

- Inspecter la plomberie pour déceler des fuites ou de la condensation (installation d'isolant si besoin);
- Préparer le plan d'entretien annuel et mettre à jour le plan d'entretien quinquennal;
- Surveiller l'accumulation de neige sur la toiture. Déneiger au besoin;
- S'assurer que toutes les issues de secours soient dégagées;
- Planifier les appels de soumissions pour les projets de la coopérative ciblés dans le plan annuel d'entretien (GEP, sections 1 et 5).

### MARS

- Inspecter l'immeuble pour déceler des dommages attribuables à l'humidité;
- Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone dans les espaces communs, remplacer les piles;
- Lancer les appels de soumissions;
- Mettre un peu d'huile minérale (disponible en pharmacie) dans les drains de plancher des espaces communs pour prévenir les mauvaises odeurs;
- Planifier les travaux à faire.

### AVRIL

- Nettoyer et installer les moustiquaires des espaces communs;
- Vérifier les filtres des appareils de chauffage et des échangeurs d'air;
- Nettoyer ou remplacer les filtres sales;
- Vérifier la pression des extincteurs, les recharger au besoin;
- Inspecter le sous-sol pour déceler les signes d'infiltration d'eau;
- Vérifier le parement extérieur pour déceler des dommages attribuables à l'hiver (fondations, murs, balcons, terrain, etc.);
- Enlever les débris dans les gouttières et les tuyaux de descente;
- Ranger l'équipement hivernal;
- Nettoyer les tapis et les grattes-pieds.

### MAI

- Vérifier le bon fonctionnement des portes et fenêtres des espaces communs;
- Inspecter les murs de fondation et le crépi pour déceler des fissures possibles;
- Vérifier les fossés d'écoulement des eaux et les margelles: nettoyer au besoin;
- Ramoner la cheminée des appareils de chauffage;
- Nettoyer les garnitures et volets extérieurs;
- Inspecter le calfeutrage (incluant les coupe-froids) des portes et fenêtres.

### JUIN

- Inspecter l'état du toit: bardeaux défaits, fascias, solins et autres;
- Faire nettoyer la fosse septique au besoin (minimum aux 3 ans);
- Inspection de l'entretient;
- Exécuter les travaux extérieurs;
- Vérifier les sorties de sècheuse (nettoyer si accumulation de charpie).

Suite >

## NOTES

- Maintenir un immeuble en bon état apportera plus de confort, de sécurité et préservera ultimement le coût des loyers bas;
- Faire appel à des spécialistes au besoin car si la compétence peut être coûteuse, l'incompétence peut l'être encore plus;
- Consulter le Guide d'entretien préventif (GEP) pour obtenir plus de détails sur les recommandations ci-dessous ou pour visualiser les éléments ciblés;
- Un inspecteur en bâtiment de la FÉCHAQC peut vous conseiller sur l'entretien de votre immeuble et vous aider à prévoir les investissements à venir. Nous recommandons de faire réaliser un bilan de santé des immeubles à tous les cinq ans.

# CALENDRIER DE MAINTENANCE

## IMMEUBLE

### JUILLET

- Vérifier les fossés d'écoulement des eaux et les margelles: nettoyer au besoin;
- Émonder les arbres au besoin;
- Lubrifier les serrures et les pentures.

### AOÛT

- Inspecter l'immeuble pour cibler les travaux d'entretien extérieur à réaliser;
- Vérifier la température de l'eau des chauffe-eau, ajuster au besoin (*GEP Section 6, page 6*).

### SEPTEMBRE

- Faire l'entretien annuel des systèmes de chauffage;
- Inspecter le calfeutrage des portes et fenêtres.

### OCTOBRE

- Enlever les moustiquaires des espaces communs;
- Vérifier la pression de l'extincteur d'incendie. Faire recharger l'extincteur au besoin;
- Vérifier les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone dans les espaces communs, remplacer les piles;
- Nettoyer les garnitures de volets;
- Nettoyer les puisards au besoin;
- Appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid des portes extérieures pour en maintenir la souplesse. Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il a perdu de son élasticité;
- Nettoyer les gouttières.

### NOVEMBRE

- Vérifier les filtres des appareils de chauffage et des échangeurs d'air;
- Nettoyer ou remplacer les filtres sales;
- Inspecter la tondeuse et la remiser;
- Acheter le sel et le sable pour l'hiver;
- Vérifier les équipements hivernaux. Par exemple faire vérifier la souffleuse;
- Installer les grilles sur les margelles.

### DÉCEMBRE

- Vérifier les portes et fenêtres pour déceler l'accumulation de glace;
- Vérifier et contrôler la formation de glace sur les trottoirs et dans les stationnements.

### À TOUS LES ANS

- Une fois par année, vérifier ou faire vérifier les systèmes de sécurité comme les extincteurs, les gicleurs, les alarmes d'incendie, les détecteurs, etc. Consulter une entreprise spécialisée.

### À TOUS LES 2 ANS (LE CAS ÉCHÉANT)

- Inspecter ou faire inspecter les éléments contenant de l'amiante.

### AUX 5 ANS

- Faire réaliser une inspection (bilan de santé immobilière);
- Faire inspecter la toiture.
- Faire réaliser une inspection des façades (immeuble de 5 étages et plus).
- Faire nettoyer les conduits d'évacuation des sècheuses, des hottes de cuisine, des ventilateurs de salle de bain ainsi que ceux des échangeurs d'air;
- Faire nettoyer les échangeurs d'air;
- Faire nettoyer les appareils de ventilation centraux.

### AUX 10 ANS

- Remplacer les chauffe-eau;
- Remplacer les avertisseurs de fumée (la durée de vie peut varier, consulter la fiche de l'avertisseur).

### AU BESOIN

- Faire inspecter et nettoyer les descentes de plomberie.



## LE COMITÉ DES ÂÎNÉS DE LA CQCH

# LE PROJET PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR LES ÂÎNÉS

**Le comité des aînés a repris ses activités au cours du dernier trimestre de 2023. La facilité qu'offrent aujourd'hui les communications à distance permet à la CQCH et aux membres du comité de se rencontrer sur une base régulière afin de communiquer les bonnes pratiques et les actions de nature innovante pouvant contribuer à créer des environnements favorables de mieux en mieux adaptés aux personnes âgées.**

Les données recueillies lors de la dernière enquête socio-économique des membres de la CQCH l'illustrent bien : les membres aiment habiter leur coopérative et souhaitent y demeurer le plus longtemps possible. Nous en sommes bien fiers, mais cela comporte sa part de défis afin d'offrir un environnement adapté à tout niveau, répondant aux besoins évolutifs des membres.

Au cours des années, la CQCH et les fédérations membres ont développé des outils destinés aux coopératives qui ont comme mission d'offrir un milieu de vie enrichissant

et sécuritaire pour les aînés. Les coopératives de solidarité pour aînés en sont une illustration manifeste.

C'est donc dans l'optique de développer une offre de services qui soit plus complète que la CQCH a proposé au comité des aînés de l'accompagner dans le déploiement du projet Parcours résidentiel. Ce projet nous donne l'opportunité de définir et de rendre disponibles pour les coopératives des services diversifiés favorisant le maintien à domicile des aînés vivant en coopérative d'habitation sur le territoire du Québec. En collaboration avec ses partenaires que sont, notamment, le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) et le Chantier d'économie sociale, la CQCH s'est dotée d'un plan d'action qui s'échelonne jusqu'en mars 2025.

Assurément, le comité des aînés de la CQCH s'est imposé comme un acteur central dans la mise en œuvre de ce projet. Ainsi, grâce à l'expertise et aux connaissances partagées par ses membres, la réalisation du projet sera au diapason de la réalité des aînés.

## LE SAVIEZ-VOUS?

55

âge moyen  
des membres

25%

des membres vivent  
dans leur coopérative  
depuis 20 ans et plus

35%

des membres des  
coopératives sont  
âgés de 65 ans et plus

Pour en savoir davantage,  
consultez l'Enquête socio-  
économique des membres  
de coopératives d'habita-  
tion sur le site Internet de  
la CQCH.

### EN QUOI CONSISTE PRÉCISÉMENT LE PROJET PARCOURS RÉSIDENTIEL ?

L'objectif principal du projet Parcours résidentiel est de contribuer à améliorer la qualité de vie des aînés, tout en leur offrant la possibilité de bien vieillir chez soi aussi longtemps que possible, dans la dignité, le bien-être et la sécurité. Comme le disait monsieur Gaston Michaud lors du Forum des aînés en Estrie, en novembre dernier, «on ne transplante pas un vieil arbre». Pour y arriver, il est essentiel de multiplier les services soutenant le maintien à domicile. Le plan d'action du projet de la CQCH repose sur ces axes d'intervention :

- Le recensement des coopératives d'habitation pour aînés et personnes seules sur tout le territoire du Québec;
- La mise en place de comités pour aînés dans les régions du Québec;
- La tenue de rencontres régionales et nationales pour les aînés;
- L'identification et la priorisation des besoins par région;
- Le développement d'un réseau de partenaires régionaux pour la livraison des services retenus;
- La mise en place de projets-pilotes régionaux pour le déploiement des services.

**Pour y arriver, il est essentiel que les fédérations régionales et les aînés s'impliquent puisqu'il s'agit d'un projet pensé pour et avec les aînés. ●**

### VOUS SOUHAITEZ VOUS IMPLIQUER? VOICI COMMENT!

Soyez attentifs, au cours des prochains mois, les aînés et les coopératives concernées seront invités à se joindre au projet. De quelle manière?

- En vous joignant au comité des aînés de votre région ou à celui de la CQCH;
- En participant aux activités régionales ou nationales qui seront organisées;
- En parlant de vos pratiques innovantes;
- En proposant des activités ou des services à développer dans votre région afin de favoriser le maintien à domicile.

Pour en savoir davantage, contactez votre fédération régionale ou Vanina Njouekou Yiepsi, chargée de projet à la CQCH, à cette adresse courriel :

[✉ vnyiepsi@cqch.qc.ca](mailto:vnyiepsi@cqch.qc.ca)

# VIP PRO

RONA RENO/DÉPÔT

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

CQCH  
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

### PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

|                                            |     |                                         |    |
|--------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|----|
| 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  |    |
| Outils manuel                              | 8%  | Portes extérieures                      | 5% |
| Outils électrique portatif et stationnaire | 8%  | Matériaux de construction               |    |
| Portes intérieures                         |     | Fenêtres                                |    |
|                                            |     | Couvre-plancher                         |    |
|                                            |     | Produits forestiers                     |    |

**SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITÉZ PAS À NOUS ÉCRIRE À L'ADRESSE SUIVANTE : ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA**

<sup>00</sup>Rona 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 2024. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. \* Dans les magasins corporatifs seulement.



**Transformons  
le monde,  
une coopérative  
à la fois!**



## NUL N'EST À L'ABRI DES CATASTROPHES NATURELLES DE DAME NATURE

L'enjeu des assurances immobilières est capital en habitation coopérative. La Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB) est très fière de pouvoir compter sur le partenariat avec notre Confédération pour bénéficier de l'excellent programme d'assurance AssurToit.

L'un des grands avantages de ce programme, c'est que chacune des fédérations régionales participe à sa gestion. Cela signifie que chacune des coopératives peut compter sur nos représentations auprès de l'assureur pour discuter des conditions des polices d'assurance chaque année.

Plus de 80% de nos coopératives affiliées à la FIHAB ont recours au programme AssurToit, mais l'un de nos défis particuliers demeure de renseigner les membres dans nos coopératives au sujet du programme SécuriMembre, auquel très peu de locataires chez nous ont adhéré.

Le rôle que la Fédération assume dans la gestion des programmes nous permet d'être bien informés sur les sinistres chez nos coopératives membres et des conséquences qui en découlent pour la gestion du programme.

Ce rôle stratégique, c'est aussi une occasion pour les membres de notre équipe de sensibiliser les coopérateurs et coopératrices sur les façons de faire pour réduire les risques dans l'entretien des bâtiments et optimalement pour atténuer toute conséquence sur les augmentations des primes à payer année après année.

Évidemment, de temps à autre, des sinistres surviennent et ne sont nullement causés par la faute de nos membres, mais proviennent plutôt de la colère de dame Nature. L'exemple de la coopérative d'habitation Reboul, victime de la plus puissante des tornades urbaines au Canada, ayant rendu inhabitables près d'une vingtaine de logements en 2018, ou encore celui des inondations survenues à la Coopérative d'habitation Berfran à Fort-Coulonge, en 2019, causant la perte du tiers du parc immobilier de cette coop sont probants.



La coopérative d'habitation Reboul après la plus puissante tornade urbaine au Canada en 2018.

Restez vigilants et vérifiez si votre police d'assurance couvre les inondations ou bien les tremblements de terre. Et si oui, quelle est votre franchise? Regardez-vous le montant de votre bien? Le montant de votre bâtiment a-t-il été évalué dernièrement?

Lorsqu'il est possible de réduire les risques, il est important de le faire et de prendre ses responsabilités en ce sens. Dans le chapitre 21 sur les Assurances et gestion des risques du *Guide pratique de gestion* de la CQCH, vous trouverez plusieurs outils qui vous aideront assurément à vous équiper en vue d'une saine gestion de votre milieu de vie.

Si vous cherchez des idées et avez envie de participer à des réflexions sur le thème de la gestion des risques dans votre coopérative, contactez-nous à la FIHAB!

Notre équipe se fera un plaisir de participer à vos discussions, comme toujours. ●

# APRÈS LE DÉTECTEUR DE FUMÉE, LE DÉTECTEUR D'EAU EN ESTRIE

Depuis des années, vous entendez parler des détecteurs de fumée qui ont comme fonction de vous avertir, par un signal sonore très fort, qu'une présence de fumée et possiblement de feu doit être rapidement identifiée et assurément stoppée pour éviter un sinistre majeur à votre coopérative, ou pire, des pertes en vies humaines.

Dans une perspective moins dramatique, le détecteur d'eau a fait son apparition dans plusieurs coopératives d'habitation au cours des dernières années. Fortes de malheureuses expériences avec des sinistres causés par l'eau, certaines coops ont décidé de prendre en main le volet «prévention de dégâts d'eau majeurs».

Rappelons qu'un dégât d'eau peut endommager un logement et les deux ou trois étages en dessous. Un tel incident peut entraîner des milliers de dollars de rénovations qui génèrent, trop souvent, des mois de gestion et, de fait, beaucoup de stress aux personnes touchées par ce sinistre et tous ceux et celles qui travaillent à coordonner les travaux.



La coopérative d'assurance avec laquelle une majorité de nos coops d'habitation sont assurées nous a récemment communiqué le fait qu'il y a eu plus de 6 M\$ en dommages par l'eau au cours des cinq dernières années. C'est énorme comme coût matériel et, il est important de le dire, comme stress et énergie humaine mise au service d'un incident qui aurait pu être évité ou diminué significativement.

En Estrie, il y a cinq ans, nous avons acheté six détecteurs de marques et de prix différents. Nous avons rempli un cabaret d'eau et nous avons testé les six avertisseurs d'eau devant une assemblée générale des membres d'environ une centaine de représentants et représentantes des coops de la région.

À notre grande surprise, le bruit émis par chacun des détecteurs d'eau était de forces différentes. Nous avons convenu que le plus bruyant était celui de la marque Watch Dog. Nous voulions trouver collectivement celui qui allait aviser non seulement le membre occupant, mais également ses voisins si jamais le membre était absent de son logement lors d'un sinistre.

À partir de cette assemblée, plusieurs coops en Estrie ont décidé d'acheter deux ou trois détecteurs d'eau par logement. C'est plus de 500 détecteurs qui ont trouvé place près du bain et du chauffe-eau et sous l'évier de la cuisine.

Sans avoir de données précises, les membres de plusieurs coopératives ont informé leur fédération qu'ils avaient évité de nombreux dégâts d'eau puisque ces nouveaux avertisseurs avaient fait leur travail en sonnant fort dès qu'une présence fortuite d'eau était signalée. Récemment, la coopérative d'assurance a reconnu que les dommages par l'eau avaient diminué au cours des dernières années, malgré des chiffres encore trop élevés. Nous aimons à penser que la prise en charge de l'achat à moindre coût et en grande quantité de détecteurs, la sensibilisation de nos membres par l'installation de ces détecteurs d'eau dans leur logement ainsi que l'ajout de la vérification des détecteurs dans notre inspection annuelle ou bisannuelle des logements sont des éléments qui ont été favorables à la diminution des dégâts d'eau dans nos coops.

Pour en savoir davantage, le conseil d'administration de votre coopérative d'habitation peut et doit contacter sa fédération régionale ou la CQCH. ●

## LE RÔLE DES FÉDÉRATIONS

# L'INTÉRÊT COLLECTIF DOIT L'EMPORTER SUR L'INDIVIDUEL

Les fédérations doivent être partiales : elles représentent des collectivités, et non des individus. C'est le prisme selon lequel elles doivent prendre leurs décisions, donner leurs conseils et prêter assistance. Pas que l'intérêt individuel doit leur être étranger, mais il doit passer en deuxième, une fois que l'intérêt collectif est servi.

Comment tout cela se traduit-il? Dès que des individus, membres d'une coop, racontent leurs malheurs, leurs désarrois, leurs déceptions à leur conseil d'administration (CA) ou devant les autres membres réunis en assemblée, bref à leur coop, la fédération devrait les mettre en garde tout de suite et leur dire: «Notre membre à nous, c'est la coop, c'est le groupe.»

C'est à ce titre que la *Loi sur les coopératives* (C-67.2) définit, à l'article 233, le but d'une fédération, soit celui de «protéger les intérêts de ses membres et de promouvoir leur développement [...]».

Ça ne veut pas dire que les fédérations n'aident pas les individus dans les coopératives. Mais elles le font dans la mesure où elles peuvent les assister dans une perspective collective, par exemple en les aidant à bien formuler une proposition qu'ils présenteront à l'assemblée ou au CA, en leur expliquant le pouvoir collectif des membres et comment 25% de ceux-ci peuvent convoquer une assemblée (article 77 de la *Loi sur les coopératives*), et si ça ne suffit pas, en leur conseillant de consulter un avocat (c'est toujours une bonne idée d'avoir un avis juridique lorsqu'un sujet de droit mérite une interprétation). Il faut sans cesse garder à l'esprit cette dynamique dans les communications avec la fédération: «La personne qui parle au téléphone avec un employé, c'est avant tout un représentant de la coopérative.» Les fédérations doivent être du côté des intérêts de la coopérative; c'est la loi, sinon il y a conflit d'intérêts.

Plus encore! Pour une fédération, afin de promouvoir l'intérêt du membre (la coopérative) et son développement, le loyer d'un membre d'une coop ne devrait pas être perçu comme un apport individuel, mais beaucoup plus comme un **apport collectif**. Un loyer, c'est une transaction entre un locataire et un locateur. Qui plus est, le statut d'une fédération lui impose de voir le loyer selon la vision du locateur, c'est-à-dire comme sa principale source de revenus pour garantir sa viabilité et la pérennité de ses immeubles.

Plus concrètement? Une coopérative d'habitation sera toujours une entreprise à but non lucratif dont la mission est de fournir un logement abordable à une collectivité, mais ça ne veut pas dire que ça doit se faire au détriment de la rentabilité. Les coopératives doivent se constituer des réserves, doivent avoir assez d'argent pour maintenir les logements en bon état d'habitabilité, pour loger le plus grand nombre de personnes. Chaque fois que la coopérative d'habitation se comporte en organisme de charité, en aidant financièrement un individu, bien qu'elle le fasse par solidarité (qui est une valeur coopérative), elle doit être consciente que l'aide individuelle a des répercussions sur les autres individus du groupe. Quand ça chamboule le groupe, donc la coop, le rôle de la fédération, c'est de l'avertir et de s'assurer que ça ne retarde pas son développement.

Les fédérations sont partiales. Si nous voulons être une solution à la crise du logement, il faut à tout prix remettre la rentabilité de nos coops au sein du mouvement, se distinguer des autres organismes, puis recommencer le développement et la construction de nouveaux immeubles. La rentabilité des coopératives est notre seule façon d'aider le plus d'individus possible, et c'est le rôle d'une fédération de promouvoir le développement des coops.

Par exemple, les fédérations devraient recommander aux coopératives de fixer les **loyers au bail** au moins au prix médian ayant cours sur leur territoire. C'est la seule façon de faire comprendre aux individus la valeur du toit qu'ils ont au-dessus de leurs têtes respectives. Ça devrait être le **rabais-membre** qui permet de rendre le loyer du logement abordable. Ça et bien d'autres choses, comme l'inter-coopération. Comme l'assistance d'une fédération.

Pour mettre toutes les chances de son côté pour toujours mieux se développer, le mouvement des coopératives d'habitation doit replacer l'intérêt collectif au centre de son projet. Pour ce faire, nous devons conjointement, fédérations et coopératives d'habitation, nous responsabiliser, et ce, même si la conjoncture est difficile. Les coopératives d'habitation sont la solution d'un monde plus équitable! ●

## UNE FÉDÉRATION EN ACTION

# L'IMPORTANCE DE SE CONNECTER AVEC LES MEMBRES!

La Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FÉCHMACQ) est convaincue de l'importance de sensibiliser ses membres par le biais de l'information, de la formation et de la mobilisation. Comme une maison. Une fondation solide, c'est un investissement non négligeable. Une composante essentielle pour le bon fonctionnement d'une coopérative à présent, court, moyen et long terme.

En novembre 2022, l'ajout d'une ressource en formation et en communication a permis à la FÉCHMACQ d'améliorer et de bonifier ses moyens de communication, offrant de ce fait aux membres les outils nécessaires pour accomplir leur mission : participer à la gestion de leur coopérative, à la prise de décisions, aux règles et politiques, ainsi qu'aux orientations de leur entreprise. En résumé, s'assurer que ces personnes sont placées au cœur du projet coopératif.

L'année 2023 a été marquée par une variété de moyens de communication et de stratégies efficaces visant à informer et mobiliser les membres et à promouvoir l'outil. En voici quelques exemples.

### INFOLETTRE

Une infolettre mensuelle a été lancée, passant de la conception à la mise en place. Cependant, en raison d'un taux faible de courriels de ses membres, la Fédération a dû agir de manière proactive, notamment en rencontrant, un à un, les membres des conseils d'administration de chaque coopérative. Progressivement, chacun de ces conseils d'administration a pu rencontrer sa ressource en communication, qui a ensuite joué un rôle essentiel dans la collecte exhaustive de courriels pour la base de données de l'infolettre. Bien que cette approche ait été plutôt longue, elle s'est avérée fructueuse, avec la collecte de plus de 300 courriels à ce jour.

### PAGE FACEBOOK

Suivant l'ère des réseaux sociaux, la Fédération s'est démarquée en planifiant des publications ciblées, en organisant des concours et en représentant ses membres lors d'événements. En 2023, la page a gagné plus de 350 nouveaux abonnés, dépassant désormais les 1000 abonnés.

### MÉDIAS ET PARTENAIRES

Continuellement, la FÉCHMACQ s'efforce de démystifier le modèle coopératif auprès de la population. Des moyens de communication ont été déployés pour faire rayonner le

mouvement, notamment par l'achat de publicités dans les journaux locaux à l'occasion de la semaine de la coopération. On pouvait voir sur chacune des publicités, selon la région administrative, le nombre de coopératives d'habitation et un code QR menant le lecteur à une vidéo qui résume en quelques secondes le modèle coopératif en habitation. Les avez-vous vus?

Pour la FÉCHMACQ, la promotion du modèle coopératif en habitation sur son territoire est également le fruit de collaborations avec ses partenaires. Une collaboration qui a d'ailleurs marqué la dernière année fut sans l'ombre d'un doute la participation au balado *Mêlez-vous de nos affaires*, mettant en lumière le mouvement coopératif à l'occasion de la Journée internationale des coopératives. Dans cet épisode, notre directrice générale, Mme Pascale Courchesne, et M. François Vanier, membre de la coopérative Logi-Cile située à Trois-Rivières, nous parlent de coopératives d'habitation. Comment ça fonctionne en théorie, mais aussi en pratique. Ce balado fut réalisé par Bleu forêt, une coopérative de communication responsable.

### FORMATION

Cette année, la FÉCHMACQ s'est dotée d'un calendrier de formations et de séances d'information. Cela inclut des formations sur le mouvement coopératif en habitation (COOP 101), la technologie, la communication, la résolution de conflits, la sélection des membres, ainsi que les rôles et responsabilités du conseil d'administration. On vous invite à parcourir les différentes plateformes pour être à l'affût de ces actualités.

Si vous n'avez pas encore la chance d'explorer les activités de la FÉCHMACQ, nous vous encourageons à vous informer en visitant ses différentes plateformes.

Pour toutes les questions liées à la communication et à la formation, communiquez avec M. Martin Faucher, agent de communication et de formation, au 1 888 477-6986, poste 103. Pour connaître les actualités et les formations de la FÉCHMACQ, rendez-vous au site de la fédération. ●

# (S')INVESTIR POUR L'HABITATION COOPÉRATIVE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

L'année 2024 en est une de planification pour la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC). En effet, la Fédération a amorcé un processus de réflexion avec les membres et les partenaires pour tout d'abord continuer de répondre aux besoins des membres. Il s'agit de confirmer la raison d'être de la Fédération et de s'assurer que les coopératives peuvent avoir son plein soutien, que ce soit dans la défense de leurs intérêts ou dans l'offre de services. Cependant, il sera aussi indispensable de promouvoir, de soutenir et de stimuler le développement de nouveaux projets.

Alors que la crise du logement est sans précédent, l'habitation communautaire et sociale au Québec a subi plusieurs grands bouleversements dernièrement qui ont touché au financement et donc nu au développement de nouvelles unités (la fin d'AccèsLogis et le nouveau programme de financement provincial). C'est pourquoi il faut poursuivre la promotion du modèle coopératif auprès du grand public et des partenaires. C'est l'une des solutions. La spécificité des coopératives est unique. Considérant les nouvelles formules de financement, il est primordial de construire de solides ponts avec les partenaires et de continuer d'assurer les liens durables avec les coopératives. Des milliers de ménages sont en attente d'un logement à un prix décent qui leur permettrait d'éviter de choisir entre le panier d'épicerie et un toit sur la tête.

## S'UNIR POUR SAUVEGARDER L'IDÉE COOP

La force du mouvement réside dans le partage d'idées et la collaboration pour trouver des solutions. Et il n'en manque pas: regroupement de coopératives pour créer de nouveaux projets, développement de nouvelles phases, fiducies, rachats, etc. Les coopératives d'habitation sous-estiment parfois les actifs qu'elles possèdent et le potentiel qu'elles peuvent avoir pour financer un agrandissement ou un



L'assemblée générale annuelle de la FECHAQC, 12-13 avril 2024, coopérative de solidarité La Nef

projet qui, alors, permettrait d'accueillir d'autres membres et d'améliorer la vie coopérative.

En avril, les coopératives membres présentes à l'assemblée ont participé à une grande consultation pour préciser les enjeux et le plan d'action de leur fédération. C'était l'occasion d'entrevoir ensemble de nouvelles façons de faire. De plus, de nouveaux mandats permettront de mieux prévenir les difficultés que pourront vivre certaines coopératives. Nous tenons par le fait même à remercier nos partenaires.

## UNE GRANDE TOURNÉE COOP À VENIR!

Nous avons commencé une tournée des coopératives en 2023 et souhaitons la poursuivre dans les prochains mois. Nous irons à votre rencontre, dans vos quartiers, afin de vous entendre et de mieux comprendre votre quotidien. C'est aussi pour la Fédération l'occasion d'ajuster les services, de prioriser certains enjeux et, pourquoi pas, de travailler sur des projets avec plusieurs coops d'un même secteur. Des soirées de rencontre auront lieu cette année, au cours desquelles seront échangés idées et projets.

Les membres-locataires des coops profitent, entre autres, d'un pouvoir d'agir démocratiquement et d'un logement à un prix raisonnable. Pourquoi tous nos voisins qui ont de la difficulté à joindre les deux bouts ne pourraient-ils pas aussi en profiter? Car se loger décentement tout en ayant une voix ne devrait pas être un privilège, mais bien un droit.

Les coopératives, ensemble, peuvent s'investir et participer au développement de quartiers plus humains.

Si votre coopérative est curieuse, intéressée et pourquoi pas ouverte à soutenir un nouveau projet, ou si votre coopérative souhaite nous parler d'un de ses projets, n'hésitez pas à contacter la FECHAQC et le GRT affilié SOSACO, et ce, peu importe où vous vous situez dans le processus. **Faites-nous signe!** ✨ [info@fechaqc.coop](mailto:info@fechaqc.coop) ●

# LE COURRIER DE MADAME COOP



Chère Madame Coop,

*J'habite depuis quelques années dans ma coopérative et je siège au comité d'entretien depuis un an. Il a été dit en comité que certains des entrepreneurs avec qui nous faisons affaire pour des travaux ont été engagés avant que notre comité soit formé. Il semblerait que notre président ait en fait mandaté son frère pour effectuer des travaux, et que ce ne serait pas la première fois. Cette situation vient avec des points positifs: de moindres coûts, des services efficaces, une facilité à contacter l'entrepreneur. Pour nous assurer de la conformité des choses, en comité, dernièrement, nous avons cherché à obtenir des soumissions d'autres compagnies. Nous avons réussi à en dégoter deux. Pour bien comparer les prix et services, nous avons aussi pris la liberté de contacter le frère de notre président pour lui demander une soumission, ce qu'il nous a fourni.*

*Peu de temps après, le président nous a toutefois convoqués afin de nous expliquer que son frère est toujours le moins cher et qu'il est hors de question de faire affaire avec d'autres compagnies. Nous avons alors demandé à parler au reste du conseil d'administration (CA) sans le président, puisque nous croyons qu'il pourrait être en conflit d'intérêts. Le président, un peu offusqué, a quitté la salle de réunion et nous avons pu discuter avec le CA. Nous avons étudié les trois soumissions des entrepreneurs et avons mis de l'avant les problématiques pouvant découler de la situation. Toujours en l'absence du président, le CA a décidé de faire affaire avec le frère à la condition que toutes les factures soient fournies et que les travaux soient effectués en bonne et due forme. Le président est revenu pour le reste de la réunion en nous demandant ce qu'est un conflit d'intérêts, n'ayant pas bien compris pourquoi on lui avait demandé de s'absenter de la rencontre. Mes collègues et moi avons eu peine à lui répondre clairement. J'aimerais trouver une définition claire et des exemples. Pourriez-vous m'aider?*

*Un membre confus*



Bonjour, Membre confus,

La situation que vous me présentez est en effet un conflit d'intérêts. Dans le cas présent, le conflit d'intérêts transparaît puisqu'il est question des liens familiaux entre votre président et l'entrepreneur. Ainsi, on peut dire de manière générale qu'un administrateur est en position de conflit d'intérêts lorsque sa neutralité et son objectivité sont mises en cause. Ce peut être, par exemple, lorsqu'un ami d'un membre du comité de sélection est passé en entrevue ou encore lorsqu'un membre de la famille d'un administrateur dépose une soumission pour un projet. On peut aussi donner l'exemple d'une relation amoureuse entre un administrateur et un membre-locataire et que ce dernier est convoqué par le CA. Dans tous les cas, «tout administrateur doit éviter les situations de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateur» (art. 324 C.c.Q). Selon le même article de loi, toute personne témoin d'un conflit

d'intérêts, même si elle n'est pas directement touchée, a le devoir de dénoncer la situation.

Pour éviter ces situations et comme vous l'avez suggéré, il est préférable que la personne touchée par le conflit d'intérêts se retire de la prise de décision, que ce soit durant une réunion d'un comité ou du CA. Elle pourra, par exemple, sortir de la pièce pendant le point à l'ordre du jour ou encore se retirer complètement du dossier et des décisions afférentes.

Il sera donc important, à l'avenir, que votre président se retire lorsqu'il est question des travaux dans lesquels son frère s'est engagé. J'en profite pour ajouter que ce serait une bonne occasion de sensibiliser l'ensemble des membres de la coopérative sur ce qu'est un conflit d'intérêts dans le cadre d'une formation ou d'un point d'information à la prochaine assemblée.

Madame Coop



**pour protéger  
votre coopérative**

**Promutuel Assurance Les Bâisseurs est le nouveau  
partenaire officiel du programme AssurToit.**

Profitez de nos services de proximité, de nos protections  
sur mesure et d'avantages exclusifs pour votre coopérative.

**Pour information ou soumission : [assurtoit@cqch.qc.ca](mailto:assurtoit@cqch.qc.ca)**



LA CRISE DU  
LOGEMENT PEUT  
SE RÉGLER

# L'ÉCONOMIE SOCIALE COMME SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

Découvrez comment le logement sans but lucratif offre des loyers plus bas que la moyenne du marché en visionnant cette série vidéo de 3 capsules avec le comédien **Didier Lucien**.

## **PARTIE 1**

LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF 101

## **PARTIE 2**

LES OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT

## **PARTIE 3**

PLAIDOYER POUR D'AVANTAGE  
DE LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF

Pour  
visionner  
la série



[caissesolidaire.coop/videos](https://caissesolidaire.coop/videos)

Initié par



Avec le soutien de

