



CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

MARS 2026

**MÉMOIRE SOUMIS AU
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC
DANS LE CADRE DES
CONSULTATIONS
SUR LE PROJET DE LOI 20
EN HABITATION**

Table des matières

Sommaire des recommandations	3
Contexte	5
Problématiques liées au PL20	5
Divers enjeux pour les coopératives d'habitation.....	6
1. Les terminologies et la sémantique	6
2. Guichet de demande de location.....	6
Le principe de subsidiarité.....	6
Nomination par règlement d'un organisme désigné	7
La sélection, un pilier pour les coopératives.....	8
3. La mixité sociale dans les coopératives comme dans les quartiers	9
Enquête sur le profil socioéconomique des membres	9
Sentiment d'insécurité et perte d'une qualité de vie	10
Parcours résidentiel.....	11
4. Autres considérations à propos des coopératives d'habitation.....	12
Soutien à la condition féminine.....	12
L'article 16 du règlement sur les conditions de location	12
5. Chapitre II du projet de loi 20	13
Carnet d'entretien dans le code civil.....	13
La loi sur la SHQ	14
6. Conclusion	14
Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?.....	15
La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).....	17

Sommaire des recommandations

1. Reconnaître explicitement le rôle des coopératives d'habitation pour offrir du logement dont le loyer est abordable et ajouter la définition de logements communautaires telle que présentée dans les textes de la politique d'investissement pour les fonds qui ont été supervisés par le comité de gestion du Fonds québécois de l'habitation communautaire.
2. Modifier l'article 5 de manière : Le gouvernement **s'assure que chaque regroupement d'organismes communautaires mettent** à la disposition du public un guichet **régional dédié** de demandes de location de logements à loyer abordable ou modique conformément aux normes déterminées par règlement.
3. Modifier l'article 7 de manière suivante : Tout locateur, **à l'exception des coopératives d'habitation qui mettent en place un guichet régional dédié**, qui remplit les conditions fixées par règlement doit adhérer au guichet selon les modalités qui y sont prévues.
4. Modifier l'article 5 de manière à ne pas laisser entendre que le gouvernement pourrait décider de confier la responsabilité de mise à la disposition du public un guichet unique ainsi que la gestion et le suivi de ces activités de référencement et d'attribution.
5. Modifier l'article 10 de manière suivante : Une personne est admissible à la location d'un logement à loyer abordable lorsqu'elle remplit les conditions prévues par règlement, dont celles relatives au seuil de revenu maximal. **Pour les coopératives d'habitation, d'autres conditions peuvent être prévues et s'ajouter au seuil de revenu maximal. Ces conditions additionnelles étant en lien avec la dynamique coopérative et rigoureusement adoptées en assemblée à partir des modèles reconnus par la SHQ et la CQCH.**
6. Modifier l'article 11 de manière suivante : Une personne qui souhaite louer un logement doit déposer auprès de l'organisme désigné, **ou du regroupement communautaire, notamment pour les coopératives d'habitation**, une demande de location conforme aux exigences prévues par règlement, **ainsi que le formulaire de demande de logement en coopérative.**
7. Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 12 à 17.
8. Reconnaître la mission des coopératives d'habitation et confier le soin aux coopératives d'habitation de rencontrer les ménages ayant amélioré leur niveau de vie et leur situation financière de façon très significative pour offrir des options et du soutien à un nouveau parcours résidentiel notamment grâce à l'offre des coopératives de propriétaires, et cela tout en admettant que ces membres-locataires ont droit au maintien dans les lieux.
9. Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 18 et 19.
10. Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 21 à 23.

11. Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 24 et 25 et 33.
12. Ne modifier aucun article du code civil, ni du tribunal administratif du logement. Ajouter, au besoin la définition de logement à loyer abordable.
13. Modifier les articles 2 et 3 de manière à soustraire les coopératives d'habitation de ces modifications au code civil.
14. Soustraire les projets coopératifs des articles 10 et 11. De plus, soutenir les coopératives d'habitation dans la mise en œuvre de leur résolution sur une mouvement fort et engagée à mettre fin à la crise du logement. Le gouvernement doit appuyer les fédérations et la CQCH afin de prendre la charge des coopératives en difficulté, les remettre en ordre et les intégrer via des fusions, ou autres stratégies de changement d'échelle, pour renforcer leurs capacités.
15. Inviter la CQCH aux audiences sur le projet de loi 20 et prendre en considération les arguments contre le présent PL 20 ; reconnaître la volonté et la capacité des coopératives d'habitation, de leurs fédérations et de la CQCH à jouer leur rôle singulier et essentiel dans la société québécoise pour donner accès à un milieu de vie sécuritaire et stimulant via un logement abordable géré par les membres dans un modèle coopératif et démocratique

Contexte

Les coopératives d'habitation ont été créées pour répondre à un besoin fondamental de logement dont les loyers sont abordables et stables, assurant ainsi une sécurité et un contrôle sur son milieu de vie. De ce point de vue, les coopératives sont des réponses aux deux principaux volets de la pauvreté : le déficit d'avoir d'un loyer abordable au fil des ans et le déficit de pouvoir, par le biais de mécanismes de gouvernance démocratique au sein des ensembles.

Le présent mémoire expose les enjeux tant pour les coopératives d'habitation que pour les membres-locataires qui y habitent et, par extension, pour la communauté. Les sujets de préoccupation sont exposés dans un ordre qui suit les chapitres, sections et articles du projet de loi 20 (PL 20).

Les coopératives d'habitation font partie d'un secteur économique communément appelé « entreprises d'économie sociale ». Elles se gouvernent en conformité avec la loi sur les coopératives ainsi que les autres cadres réglementaires entourant le secteur immobilier. Ce qui caractérise particulièrement les coopératives d'habitation, parmi tous les autres modèles en habitation, c'est le fait que les décisions se prennent dans un cadre démocratique où chaque membre locataire a le droit de participer aux décisions grâce à son vote en assemblée générale. Ce pouvoir qui est donné aux membres a pour effet de responsabiliser ces derniers qui sont collectivement propriétaires de leur ensemble immobilier.

Les coopératives d'habitation existent au Québec depuis plus de cinquante ans. Elles participent à la lutte contre la pauvreté par le contrôle du coût du logement et par l'inclusion sociale, et cela au-delà des conventions de financement.

Problématiques liées au PL20

Les prémisses de ce projet de loi s'appuient sur le rapport de la vérificatrice générale dont les éléments soulevés se rapportent autant aux HLM, aux OBNL qu'aux coopératives d'habitation. Les préoccupations qui peuvent être perçues entre les lignes ne concordent pas avec les données statistiques sur le profil socioéconomique des membres de nos coopératives.

Bien que la volonté de loger convenablement les gens et soutenir les personnes en situation de pauvreté pour se trouver un logement soit louable, ce n'est pas en créant de l'insécurité chez les membres locataires des coopératives d'habitation et en essayant de libérer des logements dont les ménages auraient des revenus trop importants que la situation au Québec va s'améliorer.

Le PL20 ne répond pas aux besoins des coopératives d'habitation, pire, il met ce modèle d'affaire à risque. Ce projet de loi veut corriger une situation qui est marginale, en considération de nos données statistiques, par des mécanismes hautement bureaucratique et dispendieux pour l'État. Le PL20 amène une lourdeur administrative pour viser une proportion marginale de ménages qui n'enfreint aucune loi par leur volonté de conserver leur logement coopératif.

La confédération (CQCH) souhaite soulever plus en détails les enjeux de ce projet de loi. Également, la CQCH souhaite apporter des solutions concrètes porteuses et structurantes pour améliorer ce qui peut être amélioré dans la gestion des coopératives d'habitation sans dénaturer notre modèle d'affaire et fragiliser les piliers de notre fonctionnement sain et efficace.

Divers enjeux pour les coopératives d'habitation

Le présent mémoire expose la position de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) à l'égard du projet de loi 20 (PL 20), Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation, déposé le 11 février 2026.

1. Les terminologies et la sémantique

La CQCH comprend qu'il soit nécessaire d'arrimer les définitions des différentes lois avec les programmes qui sont développés pour encadrer le financement et l'administration du parc immobilier. La section I du PL 20 porte sur ce sujet. Avec l'ajout de ce nouveau qualificatif « abordable » au mot loyer, le gouvernement retire l'expression « communautaire ». La CQCH souhaite que l'expression « communautaire » reste présente dans le lexique pour désigner les logements créés et administrés de manière démocratique par la communauté et les gens qui occupent les logements.

Les programmes québécois et aussi canadiens pour le logement à loyer abordable ne garantissent pas le fait de rester abordable au fil du temps. Ce qui le garantit, c'est le fait que les logements soient développés et administrés par les entreprises d'économie sociale, notamment les coopératives, administrée démocratiquement et encadrées par des lois et des valeurs.

Nous souhaitons que le gouvernement reconnaisse la contribution des organismes communautaires tels que les coopératives d'habitation pour la création et le maintien d'un parc immobilier dont les loyers sont abordables. De plus, nous souhaitons que le gouvernement reconnaisse explicitement dans la loi le rôle des coopératives d'habitation pour offrir des logements abordables et durable au-delà des conventions.

Recommandation 1

Reconnaître explicitement le rôle des coopératives d'habitation pour offrir du logement dont le loyer est abordable et ajouter la définition de logements communautaires telle que présentée dans les textes de la politique d'investissement pour les fonds qui ont été supervisés par le comité de cogestion du Fonds québécois de l'habitation communautaire.

2. Guichet de demande de location

Le principe de subsidiarité

Le gouvernement s'apprête à imposer un processus d'attribution des logements par le biais d'un guichet unique pour les requérants. Cette approche amène plusieurs préoccupations et contrevient sérieusement à l'autonomie des coopératives d'habitation.

L'imposition d'un guichet unique à l'usage de tous les organismes et les offices d'habitation pour effectuer une demande de location et introduire des nouveaux ménages s'avère incompatible avec le bon

fonctionnement des coopératives d'habitation. Le guichet unique, ou la liste unique de requérants, appelle aux principes du « premier inscrit premier servi » parmi les ménages les plus précaires sur le plan financier.

Il s'avère essentiel que chaque coopérative d'habitation puisse renouveler son membrariat avec des personnes qui connaissent, comprennent et adhèrent aux principes coopératifs ainsi qu'à la mission de l'entreprise collective. La sélection des futurs membres représente un pilier du bon fonctionnement des coopératives d'habitation. Imposer des ménages de la liste de requérants selon le seul critère de revenu ne peut soutenir la mission des coopératives d'habitation.

La CQCH propose plutôt une orientation visant à confier aux regroupements régionaux la gestion de l'attribution de logements. De cette manière, la volonté de simplifier l'accès aux logements abordables pour la population pourra être satisfaite. Une approche par regroupement régionaux répond par ailleurs au principe de subsidiarité applicables aux politiques sociales. Ce principe promeut que la compétence et la responsabilité d'une action publique, lorsqu'elle est nécessaire, revient à l'entité compétente la plus proche de ceux qui sont directement concernés par cette action. Nous affirmons ici que les organisations régionales étant donné leur proximité géographique mais plus encore par leur rapprochement de gestion, soient les organismes les plus conformes à ce principe, et par le fait même les plus aptes à satisfaire les citoyens en quête d'un logement en coopérative d'habitation.

Recommandation 2

Modifier l'article 5 de manière : Le gouvernement **s'assure que chaque regroupement d'organismes communautaires mettent** à la disposition du public un guichet **régional dédié** de demandes de location de logements à loyer abordable ou modique conformément aux normes déterminées par règlement.

Recommandation 3

Modifier l'article 7 de manière suivante : Tout locateur, **à l'exception des coopératives d'habitation qui mettent en place un guichet régional dédié**, qui remplit les conditions fixées par règlement doit adhérer au guichet selon les modalités qui y sont prévues.

Nomination par règlement d'un organisme désigné

La CQCH s'inquiète de la volonté de confier par règlement, à un éventuel fournisseur inconnu, le soin d'effectuer l'encadrement de ces activités de mise en place et de gestion d'un guichet unique. Cet aspect du projet de loi fait craindre un dérapage.

Cet élément trop flou peut laisser croire à une volonté de confier cette responsabilité à un organisme externe sur la seule base d'une offre de services à moindre coût. Est-ce que le gouvernement ira jusqu'à demander au secteur privé de superviser le guichet unique ? Il s'agit d'une responsabilité qui touche des informations sensibles sur les citoyens. Ce volet du projet de loi nous semble invraisemblable.

Recommandation 4

Modifier l'article 5 de manière à ne pas laisser entendre que le gouvernement pourrait décider de confier à un organisme externe ou privé la responsabilité de mise à la disposition du public un guichet unique ainsi que la gestion et le suivi de ces activités de référencement et d'attribution.

La sélection, un pilier pour les coopératives

Le gouvernement souhaite retirer des pouvoirs aux organismes, dont les coopératives d'habitation, sur l'attribution d'un logement à un ménage. Cependant, les coopératives d'habitation veulent et doivent préserver ce pouvoir décisionnel sur le choix d'un futur membre-locataire. Il s'agit d'un élément essentiel pour le bon fonctionnement de ces entreprises collectives.

Les coopératives d'habitation suivent un encadrement rigoureux pour la sélection de leurs nouveaux membres-locataires. Les conseils d'administration administrent la location des logements avec l'aide de politiques internes approuvées par la CQCH ainsi qu'un certificat de conformité de leur règlement d'attribution, approuvé par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ce règlement, adopté en assemblée générale, fait obligatoirement l'objet d'une approbation par les instances compétentes de la SHQ.

Les ménages qui déposent leur candidature pour un logement dans une coopérative d'habitation doivent démontrer leur capacité à contribuer positivement à la gestion et la vie coopérative en plus de satisfaire des exigences de revenus maximaux et de normes d'occupation. Les coopératives sélectionnent les ménages qu'elles estiment les plus aptes à contribuer à l'entreprise collective parmi les candidatures qui respectent les exigences tout en s'assurant de la capacité de payer avec l'aide d'une enquête de crédit.

Recommandation 5

Modifier l'article 10 de manière suivante : Une personne est admissible à la location d'un logement à loyer abordable lorsqu'elle remplit les conditions prévues par règlement, dont celles relatives au seuil de revenu maximal. **Pour les coopératives d'habitation, d'autres conditions peuvent être prévues et s'ajouter au seuil de revenu maximal. Ces conditions additionnelles étant en lien avec la dynamique coopérative et rigoureusement adoptées en assemblée à partir des modèles reconnus par la SHQ et la CQCH.**

Recommandation 6

Modifier l'article 11 de manière suivante : Une personne qui souhaite louer un logement doit déposer auprès de l'organisme désigné, **ou du regroupement communautaire, notamment pour les coopératives d'habitation**, une demande de location conforme aux exigences prévues par règlement, **ainsi que le formulaire de demande de logement en coopérative.**

L'organisme inscrit la demande sur chacune des listes visées à l'article 6 pour laquelle la personne est admissible.

Recommandation 7

Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 12 à 17.

3. La mixité sociale dans les coopératives comme dans les quartiers

Est-ce qu'il y a un problème réel de ménages n'ayant pas la légitimité légale ou morale de résider dans nos coopératives d'habitation ? Au regard du rapport de la vérificatrice générale du Québec (VGQ), une proportion des ménages qui résident dans les logements communautaires et sociaux déclarent des revenus largement au-delà des seuils maximaux des conventions. Le rapport lui-même reconnaît ne pas pouvoir distinguer si ces situations sont dues au droit au maintien dans les lieux ou à des lacunes de validation. Également, la VGQ ne sait pas combien de ménages sont en coopérative, en OBNL ou en HLM. La CQCH croit qu'appliquer les mêmes correctifs à tous, revient à prescrire un traitement mur à mur sans diagnostic précis. Un traitement différencié s'impose et les coopératives d'habitation n'ont pas besoin de faire modifier la loi pour maintenir leur mission et accueillir les ménages réellement en besoin.

Enquête sur le profil socioéconomique des membres

Tous les cinq ans, la CQCH effectue une enquête statistique sur le profil socioéconomique des membres-locataires de toutes les coopératives d'habitations du Québec. Cette enquête menée par la firme Léger Marketing démontre un niveau élevé de validité et de fidélité. Grâce à cette démarche méthodique et périodique, la CQCH connaît les revenus des ménages, leur composition et plusieurs autres données importantes.

Les faits saillants de l'enquête effectuée en 2022 sont présentés dans la liste suivante.

- 66% des membres sont des femmes
- 42% des ménages gagnent moins de 30 000\$, 38% entre 30 000\$ - 59 999\$ et 20% plus de 60 000\$
- 47% des membres sont salariés, 36% sont retraités, 6% sont travailleurs autonomes
- 52% des membres locataires sont des personnes seules, 46% sont des couples ou des familles
- 75% ont un diplôme post-secondaire et 21% un diplôme secondaire

La CQCH questionne donc les motivations du gouvernement pour vouloir mesurer et resserrer le droit dans les logements coopératifs. Une certaine proportion des ménages dépasse les seuils maximaux de revenus, mais il s'agit d'une minorité.

Pour obtenir toutes les données sur l'enquête socioéconomique des membres et pour profiter des graphiques sur les tendances au cours des dernières années, il est possible de consulter le document sur le site internet de la CQCH : <https://cooperativehabitation.coop/>

Recommandation 8

Reconnaître la mission des coopératives d'habitation et confier le soin aux coopératives d'habitation de rencontrer les ménages ayant amélioré leur niveau de vie et leur situation financière de façon très significative pour offrir des options et du soutien à un nouveau parcours résidentiel notamment grâce à l'offre des coopératives de propriétaires, et cela tout en admettant que ces membres-locataires ont droit au maintien dans les lieux.

Recommandation 9

Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 18 et 19.

Sentiment d'insécurité et perte d'une qualité de vie

Le projet de loi entraîne également des méfaits pour les citoyens et particulièrement les personnes qui résident dans les organismes communautaires tels que les coopératives d'habitation. Le PL 20 menace les ménages d'une dégradation de leur qualité de vie. Un confort qu'ils ont acquis et amélioré au fil du temps grâce à leur engagement continu et constant au sein de leur coopérative d'habitation.

Les coopératives d'habitation sont des entreprises d'économie sociale dont le fonctionnement repose sur le travail des membres-locataires au sein de différents comités dont le conseil d'administration. Les personnes qui résident dans les coopératives d'habitation s'impliquent en moyenne 14 heures par mois pour administrer et entretenir leur ensemble immobilier.

L'enquête sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation démontre que 82% des membres locataires sont satisfaits ou très satisfaits de leur coopérative d'habitation. Le principal motif des membres locataires pour lequel ils choisissent de vivre en coopérative d'habitation est le coût du loyer abordable. Ensuite, viennent les valeurs portées par la coopérative d'habitation et le fait de pouvoir prendre part aux décisions sur leur milieu de vie. Ainsi, notre mouvement arrive à maintenir une stabilité relativement grande de son membrariat. En effet, 25% des membres vivent dans la coopérative depuis 20 ans, tandis que 33% des membres y reste moins de 5 ans.

Engendrer des coûts supplémentaires pour les ménages qui dépassent un plafond les ramène dans la précarité et crée des tensions, une pression pour quitter leur logement quand il n'y a pas, ou peu, de possibilité de se loger ailleurs ou de trouver meilleur au même prix. Ceci constitue une mesure contraire à la promotion de la mobilité sociale des ménages.

Recommandation 10

Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 21 à 23.

Cette proposition de loi engendre une conséquence la plus sévère, celle de pénaliser un membre qui ne paie pas cette compensation en lui retirant son droit d'occuper les lieux, en résiliant son bail unilatéralement. Cette clause est inacceptable ! Cette disposition contrevient avec le droit au maintien dans les lieux.

Dans une coopérative d'habitation, la révocation d'un bail est encadrée et demande une démarche très rigoureuse pour s'assurer qu'une personne ne subisse pas une injustice. La présentation d'un tel article dans ce projet de loi apparaît insensible. Nos membres ciblés par ce projet de loi sont souvent les plus anciens et ont donné énormément de temps à la coopérative d'habitation. Ils ne méritent pas de subir la pression de quitter leur logis ou de payer plus cher que les autres leur loyer coopératif.

Qui plus est, la compensation exigée sera récoltée par quelle instance ? Aucune information n'apparaît dans le projet de loi. Comment exiger à un membre de payer plus cher son logement sans savoir comment sera utilisé ces montants ? Cela servirait à grossir l'État afin d'embaucher des fonctionnaires qui vont surveiller les revenus des membres-locataires ? La CQCH considère cette idée comme étant inacceptable.

Une autre question que la CQCH se pose à propos de cette démarche de sévir contre les membres-locataires ayant amélioré leur situation financière est à l'effet du nombre de ménages ciblés justifiant tout le travail qui sera engendré à la SHQ et dans les tribunaux dont le tribunal administratif du logement (TAL). Les statistiques de la SHQ d'avril 2025 démontraient que 10 757 logements ont été développés en coopératives d'habitation avec le programme AccèsLogis Québec (ACL). Si l'on considère entre 10% et 20% le nombre de ménages ayant dépassé le plafond de revenu au fil des années, cela veut dire que le gouvernement cherche à créer un dispositif de contrôle des revenus pour au maximum 2000 ménages. La CQCH considère que la solution porteuse serait de construire de nouveaux logements, non de chasser les ménages et de les remettre en situation de précarité.

Recommandation 11

Soustraire les coopératives d'habitation aux obligations inscrites aux articles 24 et 25 et 33.

Si le gouvernement décidait de ne pas tenir compte des besoins et des recommandations des coopératives d'habitation dans cette démarche d'adoption du PL 20, les conséquences pourraient être regrettables tant pour l'État, pour les organismes communautaires tels que les coopératives d'habitation que pour les citoyens.

Parcours résidentiel

Le gouvernement semble souhaiter instaurer une trajectoire plus fluide pour les ménages qui utilisent les logements qui ont été financés en parti ou en totalité par l'État. Ce principe de faciliter le parcours résidentiel fait du chemin dans les instances de gouvernance de certaines régions du Québec. Il est évident que des ménages auraient avantage à pouvoir intégrer un projet qui soit mieux adapté à ses besoins.

Cependant, lorsqu'il s'agit de sortir du secteur de l'habitation communautaire et sociale pour trouver un logement dans le marché privé ou acquérir un logis, la marche est trop haute à franchir. Il y a peu d'offre

qui soient acceptable pour ces ménages. De plus, plusieurs membres des coopératives d'habitation développent un sentiment d'attachement à notre mouvement et trouvent difficile d'envisager quitter ce milieu démocratique, solidaire et stimulant.

Les coopératives d'habitation ont développé un nouveau modèle donnant accès à la propriété de façon abordable. Des projets pilotes ont été développés à Sherbrooke et Waterville. D'autres coopératives d'habitation donnant accès à la propriété sont en développement encore à Sherbrooke, mais aussi à Drummondville et à Gatineau. La CQCH espère réussir à susciter un intérêt assez grand pour ce modèle pour permettre à d'autres coopératives pour l'accès à la propriété de voir le jour dans toutes les régions du Québec. Ce modèle devrait aider au parcours résidentiel pour les ménages qui veulent laisser leur coopérative afin de devenir propriétaire.

Recommandation 12

Ne modifier aucun article du code civil, ni du tribunal administratif du logement. Ajouter, au besoin la définition de logement à loyer abordable.

4. Autres considérations à propos des coopératives d'habitation

Soutien à la condition féminine

Les coopératives d'habitation jouent un rôle important en solidarité à la condition féminine. Les coopératives d'habitation comptent 66% de femmes comme membres-locataires. Ces femmes sont souvent cheffes de famille et principal revenu du ménage. Lorsqu'elles améliorent leurs conditions financières, nous ne pouvons que les féliciter et les maintenir dans leur milieu de vie. Ce sont d'ailleurs souvent les femmes dans les coopératives d'habitation qui font vivre la solidarité et l'entraide dans les immeubles coopératifs. Elles sont largement représentées aux conseils d'administration et accèdent souvent aux instances régionales et nationales.

L'article 16 du règlement sur les conditions de location

Par souci d'équité entre les membres, de justice, de saine gestion et de concordance avec les principes coopératifs, la CQCH déplore que les coopératives d'habitation soient contraintes de respecter un article spécifiquement dédié aux ménages à revenus modiques dans les coopératives d'habitation. Pour améliorer la saine gestion des coopératives d'habitation, la SHQ devrait effectuer une modification à son règlement.

Le retrait de l'article 16 du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique qui stipule que « Dans le cas où un logement subventionné est un logement appartenant à une coopérative, le locataire non-membre de celle-ci est tenu d'assumer les frais inhérents à cette qualité. Toutefois, ces

frais ne peuvent excéder 10 % du loyer calculé conformément à l'article 5 sans toutefois tenir compte des ajustements prévus à l'article 12 ».

En effet cet article touche directement le principe de participation et d'implication des membres d'une coopérative. Les conséquences pratiques à l'application de cette règle sont de générer un système à deux vitesses qui, en réduisant à toutes fins pratiques à néant à l'endroit d'une catégorie de membres l'incitatif financier à la participation que constitue le rabais de membre coopératif, engendre souvent des répercussions néfastes, profondes et durables sur le vécu entrepreneurial au sein des coopératives d'habitation visées.

5. Chapitre II du projet de loi 20

Les propositions de modification au code civil et autres instances gouvernementales ne peuvent s'appliquer aux coopératives d'habitation. Nous voulons rappeler que les coopératives d'habitation sont des entreprises d'économie sociale autonomes. Elles ont acquis leur immeuble grâce à la contribution importante de l'État, mais ont aussi payé leur hypothèque dans une proportion de 35%. Par ailleurs, les coopératives d'habitation administrent leurs affaires en offrant des logements dont le loyer est en parti assumé grâce à l'État également, via le programme de supplément au loyer. Mais l'administration et le contrôle des finances se font par les membres comme de entrepreneurs collectifs.

Carnet d'entretien dans le code civil

Toutes les modifications au code civil proposées dans le PL 20 nous semblent incompatibles avec notre modèle d'affaires. En particulier, certaines modifications portent sur des éléments qui sont déjà encadrés par la loi sur les coopératives et par le ministère des affaires municipale et de l'habitation. Les coopératives procèdent à un bilan de santé immobilier tous les cinq ans et présentent leur plan de rénovation et les montages financiers associés à l'assemblée générale annuelle de chaque année. Les coopératives contribuent à leur réserve de remplacement et autres réserves en fonction des conventions d'exploitation. Elles n'ont pas besoin de modification au code civil pour prendre en charge leurs responsabilités.

Recommandation 13

Modifier les articles 2 et 3 de manière à soustraire les coopératives d'habitation de ces modifications au code civil.

La loi sur la SHQ

Le gouvernement semble croire que la SHQ peut acquérir les immeubles des coopératives d'habitation qui sont en difficulté. Le projet de loi veut modifier certains articles pour confirmer que la SHQ soit propriétaire des immeubles, dont notamment les immeubles coopératifs. La CQCH travaille en collaboration avec le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie pour préserver le parc immobilier coopératif. Très peu de projets partent de nos regroupements pour être vendu au privé. Certains projets ont été absorbés par les Offices d'habitation.

La CQCH, en collaboration avec les fédérations régionales, a adopté en octobre 2025 une résolution qui nous permet de nous engager fermement et farouchement à ne pas perdre d'unités coopératives.

Recommandation 14

Soustraire les projets coopératifs des articles 10 et 11. De plus, soutenir les coopératives d'habitation dans la mise en œuvre de leur résolution sur une mouvement fort et engagée à mettre fin à la crise du logement. Le gouvernement doit appuyer les fédérations et la CQCH afin de prendre la charge des coopératives en difficulté, les remettre en ordre et les intégrer via des fusions, ou autres stratégies de changement d'échelle, pour renforcer leurs capacités.

6. Conclusion

L'idée d'intégrer et d'habiter une coopérative d'habitation est d'avoir accès à un logement dont le loyer est contrôlé par les membres de manière à maintenir ceux-ci à un niveau abordable pour tous, de manière solidaire et inclusive. La mixité est un fondement de notre modèle d'affaire.

Par ailleurs, la pauvreté n'est pas uniquement une question de revenu, elle réside aussi dans la difficulté d'avoir accès à l'information, dans l'absence d'un réseau social, dans l'impossibilité d'appartenir à un groupe, dans le sentiment de sécurité, dans la capacité de se développer sur le plan humain et professionnel... Les coopératives amènent tout cela.

La CQCH entend les craintes et la colère de ses fédérations régionales et des coopératives d'habitation à travers des appels téléphoniques, des courriels, des textos, des publications sur les réseaux sociaux et des publications dans les médias traditionnels. La CQCH veut alerter le gouvernement sur les dérives qu'il s'apprête à créer en modifiant les lois de telle sorte que les coopératives d'habitation ne pourront plus exercer leur pouvoir démocratique et leurs engagements citoyens.

La CQCH se montre disponible pour discuter des éléments qui pourraient préoccuper l'État sur le rôle et la manière de s'acquitter de leurs responsabilités chez les coopératives d'habitation. Certaines préoccupations qui sous-tendent les modifications des lois peuvent être adressées directement sans créer des organes de contrôle au sein du gouvernement et sans entamer l'autonomie de nos entreprises d'économie sociale.

Recommandation 15

Inviter la CQCH aux audiences sur le projet de loi 20 et prendre en considération les arguments contre le présent PL 20 ; reconnaître la volonté et la capacité des coopératives d'habitation, de leurs fédérations et de la CQCH à jouer leur rôle singulier et essentiel dans la société québécoise pour donner accès à un milieu de vie sécuritaire et stimulant via un logement abordable géré par les membres dans un modèle coopératif et démocratique.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

Les coopératives d'habitation sont des entreprises collectives qui appartiennent à leurs membres. Les coopératives sont, avant tout, démocratiques et autogérées.

En coopérative d'habitation, les locataires doivent en être membres pour prendre part aux décisions de gouvernance. Et en coopérative de solidarité en habitation, les locataires doivent être membres également, mais ceux-ci sont appuyés de membres externes, dits membres de soutien. Nos membres détiennent un pouvoir de décision sur tous les aspects de leur immeuble, ce que l'on ne voit pas ailleurs, ni dans les HLM, ni dans les OBNL et encore moins dans le secteur privé. Les décisions sont portées par les membres / locataires à propos du coût des loyers, les travaux à faire pour préserver la santé des immeubles et les investissements à prévoir, pour ne nommer que ces aspects, et cela tout en respectant des critères de modestie. Elles relèvent toutes de conseils d'administration élus démocratiquement, composés majoritairement de membres, ou des assemblées générales des membres. Cette vie démocratique met nos coopératives à l'abri de la spéculation et constitue une richesse collective qui facilite la cohésion sociale.

Le modèle coopératif est un modèle d'affaires répandu dans plusieurs secteurs d'activités et à travers le monde. Impossible d'imaginer un Québec moderne sans ses coopératives : Desjardins, Agropur, Sollio, Coopérative des techniciens ambulanciers du Québec, Promutuel, etc. Ces marques font partie de notre culture et de notre économie. Le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie est désigné comme l'instance qui guide et encadre les coopératives. En revanche, plusieurs besoins des citoyens, répondus par les coopératives d'habitation, peuvent être la responsabilité de différents ministères dont celui des Affaires municipales et de l'Habitation, mais aussi de la santé et des services sociaux.

Les coopératives d'habitation offrent non seulement un logement à juste prix, mais également un lieu de pouvoir sur son milieu de vie et de solidarité communautaire. La responsabilité collective de créer, entretenir et gérer un ensemble immobilier entraîne un grand sentiment de fierté et contribue à maintenir les logements à un prix abordable. D'ailleurs, plusieurs constats démontrent la capacité des coopératives d'habitation à contribuer à régler la crise du logement actuelle et à servir d'alternative crédible pour répondre aux besoins non comblés par le parc immobilier privé. Les taux d'inoccupation des logements sont presque nuls dans les coopératives d'habitation alors qu'ils oscillent entre 0.5% et 3.7% dans le parc immobilier québécois. Par ailleurs, les coopératives d'habitation ont la capacité de réguler les coûts de loyer qui se situent entre 75% et 95% du loyer médian permettant ainsi d'extraire le parc immobilier coopératif de la logique spéculative et inflationniste qui participe à la crise actuelle du logement.

De plus, une étude¹ récente du Conseil québécois de la Coopération et de la mutualité (CQCM) démontre un taux de survie plus élevé des entreprises coopératives en temps de crise. Pour preuve, 64 % des coopératives des différents secteurs d'activités survivent après cinq ans, comparativement à 35% des entreprises québécoises privées et 44 % des coopératives sont toujours en service après 10 ans d'exploitation, contre 20% des entreprises québécoises. Les coopératives d'habitation ont, quant à elles, un taux de survie avoisinant le 100 %. C'est d'ailleurs pourquoi elles ont été sorties des statistiques de l'étude pour ne pas fausser les résultats dans les autres secteurs économiques.

Au-delà de ces statistiques sur les taux de survie, une autre composante souvent observée dans les coopératives, en particulier en habitation, est la capacité de fournir un milieu de vie et d'apprentissage. Apprentissage de la démocratie comme une valeur fondamentale du modèle coopératif. Apprentissage du vivre-ensemble parce qu'il est impossible d'ignorer son voisin. Il faut travailler en équipe au-delà des différences de culture, de point de vue ou de revenu. Apprentissage de la gestion financière et immobilière de son milieu de vie comme un élément de grande responsabilité envers soi-même et les autres, sans oublier les générations futures qui viendront vivre dans la coopérative.

La récente Enquête socio-économique 2022² de la CQCH sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation démontre que les coopératives hébergent une clientèle diversifiée, notamment des familles monoparentales (19%), des personnes vivant seules (52%), des aînés de 65 ans et plus (35%) ou encore des personnes issues de l'immigration (15%). Les coopératives d'habitation ont la capacité de contribuer à loger tous ces ménages de manière sécuritaire en respectant leurs capacités financières. Pour preuve, la hausse moyenne du loyer des ménages en coopérative est de 2,6 % par an (2017-2022) et le loyer mensuel moyen pour un logement de deux chambres s'élève à 596 \$. Par ailleurs, l'étude révèle que 82 % des ménages résidant en coopérative d'habitation sont satisfaits de leur situation en coopérative.

Ce qui distingue le plus notre modèle coop des HLM, c'est l'autonomie et l'efficacité financière du point de vue des dépenses publiques. Après la fin de la convention d'exploitation, une coopérative ne coûte presque rien à l'État. Les membres paient un loyer économique qui couvre les charges, la gestion est bénévole, l'immeuble appartient collectivement aux membres. Zéro déficit d'exploitation à combler, contrairement aux HLM où l'État intervient de façon permanente.

Ce que beaucoup ignorent, c'est que les coopératives ne sont pas financées à 100% par l'État. À la construction, la subvention publique couvre une partie des coûts, le reste, c'est un prêt hypothécaire que la coop rembourse elle-même, mois après mois, à travers les loyers de ses membres. Les coopératives à travers leurs membres locataires paient leur immeuble. Ils le gèrent bénévolement. Ils l'entretiennent. Ce sont eux les propriétaires collectifs, pas l'État.

Une fois la convention terminée, la coop est entièrement autonome. Aucune subvention récurrente. Aucun déficit à combler par les contribuables. C'est le contraire des HLM, où l'État paie le déficit d'exploitation indéfiniment. Imposer à notre modèle une nouvelle bureaucratie de contrôle des revenus et de perception de compensations, c'est ajouter des coûts à quelque chose qui fonctionne déjà sans aide publique. Et taxer un membre dont le revenu a augmenté, c'est lui faire payer une pénalité pour avoir réussi, alors qu'il continue de rembourser sa part de l'hypothèque collective comme tout le monde. C'est contreproductif et en contradiction avec l'objectif de réduire la lourdeur administrative.

¹ CQCM, Rapport d'étude Taux de survie des coopératives, Faits saillants - 15 mars 2022.

² CQCH, 2022, Enquête sur le profil socioéconomique des membres de coopératives d'habitation

Les coops paient, gèrent et maintiennent leurs actifs, ce n'est pas une charge pour l'État, c'est un investissement collectif des membres. C'est ça que le PL-20 risque de déstabiliser.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

Créée en 1987, la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) regroupe huit fédérations régionales de coopératives d'habitation présentes dans la majorité des régions du Québec. Une seule fédération de coopératives n'est pas membre de notre regroupement. La CQCH intervient également auprès des coopératives d'habitation en situation de crise pouvant mener à la dissolution de l'entreprise collective. La CQCH joue alors un rôle « d'administrateur provisoire » afin de redresser les affaires de la coopérative.

La mission de la CQCH est de valoriser tout modèle coopératif en habitation, exempt de spéculation immobilière et foncière, et de favoriser le développement de l'entrepreneuriat social de ses membres. La CQCH est le leader, le promoteur et le porte-parole national du Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

La CQCH regroupe huit fédérations de coopératives d'habitation que sont :

La Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)

La Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière, des Laurentides et de Laval (FECHALLL)

La Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ)

La Fédération des coopératives d'habitations de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC)

La Fédération des coopératives d'habitation du Saguenay–Lac-Saint-Jean (FECHAS)

La Fédération des coopératives d'habitation de la région de Montréal (FCHARM)

La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE)

La Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB),
