
Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 4 mai 2026

Résolution: CA26 22 0068

Motion pour l'exclusion des coopératives d'habitation du projet de loi 20

Considérant que le Québec traverse une crise de l'abordabilité sans précédent et que 20 % des ménages ont eu de la difficulté à payer leur loyer en 2025 ;

Considérant que dans ce contexte de crise du logement marqué par la hausse des loyers, la précarité résidentielle et la pénurie de logements abordables, les coopératives d'habitation représentent une solution durable et structurante pour assurer le droit au logement/;

Considérant que 50 % des coopératives d'habitation du Québec sont situées à Montréal et que l'arrondissement du Sud-Ouest a été historiquement un terreau fertile d'accueil de coopératives d'habitation qui font partie des 20 % de logements hors marché du territoire ;

Considérant que les coopératives d'habitation constituent une composante essentielle du parc de logements communautaires hors marché, et qu'elles contribuent à protéger des unités de logement de la spéculation immobilière/;

Considérant que les coopératives d'habitation sont des entreprises collectives à but non lucratif qui offrent des logements à leurs membres, lesquels sont à la fois locataires de leur logement et copropriétaires collectifs de l'immeuble, et en assurent démocratiquement la gestion/;

Considérant que ce modèle repose sur des valeurs de solidarité, de participation citoyenne, de démocratie interne et de prise en charge collective du milieu de vie, contribuant ainsi à la cohésion sociale et à l'engagement communautaire/;

Considérant que les coopératives d'habitation reposent sur un modèle qui permet d'offrir des logements de qualité à des coûts inférieurs au marché privé, notamment grâce à la propriété collective, à l'absence de recherche de profit et à l'implication directe des membres dans la gestion et l'entretien des immeubles/;

Considérant que la gestion d'une coopérative repose sur l'engagement bénévole des membres, qui doivent assurer la formation, la relève, la planification financière, la gestion immobilière et la vie associative, et que la sélection des membres est une composante essentielle de cette autonomie ;

Considérant que les coopératives d'habitation favorisent la mixité sociale et répondent aux besoins de diverses clientèles, incluant des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des ménages à revenus diversifiés/;

Considérant que deux locataires en coopératives sur trois sont des femmes, que la moitié de ces femmes sont des retraitées et qu'une femme sur cinq vivant en coopérative est une mère monoparentale ;

Considérant que la protection, le maintien et le développement des coopératives d'habitation relèvent d'un intérêt public et s'inscrivent dans les objectifs municipaux de développement social, de lutte contre la spéculation immobilière et de promotion de milieux de vie inclusifs et durables/;

Considérant que le projet de loi 20, déposé le 11 février 2026, qui vise officiellement à favoriser l'accès au logement, introduit notamment un guichet unique centralisé et des pénalités financières pour les ménages dépassant un seuil de revenu annuel déterminé à 58 439 \$ pour les ménages d'une personne et 82 645 \$ pour les ménages de deux personnes ;

Considérant que plusieurs organismes du milieu, dont la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), affirment que ces mesures ont été conçues sans tenir compte des particularités des coopératives d'habitation et risquent d'en fragiliser le modèle ;

Considérant que les principes de mixité sociale dans la sélection des membres d'une coopérative ont été un pilier du succès de ces dernières en facilitant leur saine gouvernance, leur bon financement, et leur entretien, sur une base de volontariat pour la communauté ;

Considérant que les coopératives elles-mêmes via leur fédération soulignent que l'instauration d'un guichet unique basé principalement sur les revenus, plutôt que sur les compétences, les valeurs coopératives et la capacité d'implication, entraverait la sélection des membres et compromettrait la gouvernance démocratique des coopératives et leur succès à long terme ;

Considérant que l'imposition d'une contribution financière supplémentaire aux ménages dépassant le seuil de revenu déterminé suscite des craintes chez plusieurs membres, notamment celle d'être contraints de quitter leur coopérative et de retourner sur le marché privé, risquant ainsi de retomber dans une situation de précarité, tout en privant les coopératives de membres expérimentés dont l'expertise est essentielle à leur bon fonctionnement ;

Considérant que la CQCH recommande notamment d'exempter les coopératives du guichet unique, de préserver leur pouvoir de sélection des membres, de retirer la résiliation automatique prévue à l'article 23, d'exclure les coopératives du mécanisme de compensation lié aux revenus et de reconnaître la notion de logement communautaire dans la loi ;

Considérant que le projet de loi 20, tel que rédigé, constitue une menace à la survie du modèle coopératif d'habitation ;

Il est proposé par Elise Tanguay

appuyé par Véronique Fournier, Catherine Houbart, Nicolas Jolicoeur et Jonathan Burnham

ET RÉSOLU :

Que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest exprime son appui aux coopératives d'habitation présentes sur son territoire et reconnaisse leur contribution essentielle à l'accès au logement abordable, à la mixité sociale et à la vitalité des quartiers;

Que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest demande au gouvernement du Québec d'exclure les coopératives d'habitation des dispositions du projet de loi 20 qui compromettent leur autonomie, leur gouvernance démocratique et leur viabilité;

Que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest appuie les recommandations formulées par la CQCH et la FHCQ, notamment l'exemption des coopératives du guichet unique, la préservation de leur pouvoir de sélection des membres et le retrait des mécanismes de pénalités financières basées sur les revenus;

Que le conseil d'arrondissement Sud-Ouest transmette la présente résolution à la ministre responsable de l'Habitation, M^{me} Karine Boivin Roy; à M^{me} Chantale Rouleau, députée de Pointe-aux-Trembles et ministre responsable de la Métropole, à M. Guillaume Cliche-Rivard, député de Saint-Henri-Sainte-Anne ainsi qu'à la CQCH et à la FHCQ en les invitant à transmettre ladite résolution à leurs coopératives membres sur le territoire;

Que copie de cette résolution soit également transmise pour dépôt au conseil municipal de Montréal afin d'inviter les arrondissements et municipalités de l'île de Montréal à adopter une position similaire.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

10.09

Véronique FOURNIER

Mairesse d'arrondissement

Daphné CLAUDE

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mai 2026