

3 GRANDES PRIORITÉS

CONTEXTE



Le contexte économique et social aujourd'hui est préoccupant. Le Québec traverse une grave crise du logement et de l'abordabilité et son impact s'accroît de jour en jour. De plus en plus de ménages peinent à boucler les fins de mois, vivant ainsi de paie en paie. Le taux d'endettement au Canada est en hausse et le nombre de cas d'insolvabilité explosent. La crise de l'abordabilité, facteur prédominant, a conduit à une crise de l'itinérance sans précédent. Et même le ministre des Finances du Québec disait récemment que nous vivons un ralentissement économique ces prochaines années, notamment en raison du pouvoir d'achat des Québécois qui s'est détérioré. Or, rien n'indique que cette tendance ralentira.

Au contraire, alors que nos élites et institutions clamaient qu'il fallait rétablir un équilibre de marché dans le secteur de l'habitation en augmentant l'offre, un nouveau rapport de la SCHL indique clairement que malgré une hausse marquée de la proportion de logements vacants, cela n'a pas eu d'effet sur l'abordabilité. Ainsi donc, le marché ne se régularise pas seul contrairement à ce que plusieurs pensaient. Il faut donc changer nos stratégies.

Nous avons une solution porteuse, soit de faire grandir le mouvement de l'habitation coopérative au Québec, et ce, au bénéfice de tous les ménages québécois. Le retour sur investissement dans notre secteur pour le développement de coops et d'obnl a maintes fois été démontré. Il est temps de passer à l'action et de revoir notre façon d'envisager l'habitation.

Face à ce défi, la FHCQ propose une réponse concrète... la **SOLUTION COOP**.

1

MOBILISER LES RESSOURCES NÉCESSAIRES AFIN QUE LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL REPRÉSENTE **20 % DU MARCHÉ LOCATIF QUÉBÉCOIS**.



En Europe, plusieurs pays dont l'Autriche, la France et le Danemark comptent sur une proportion de 20 % ou plus de logements communautaires et sociaux. Une étude réalisée par le secteur démontre clairement qu'à partir de ce seuil de 20 %, les effets sur l'abordabilité se faisaient sentir.

La FHCQ, à l'instar de ses partenaires du secteur, fait donc de cette cible sa priorité n° 1. Nous invitons le gouvernement à élever cet objectif à titre de PRIORITÉ NATIONALE.

DEMANDES POUR NOTRE SECTEUR :

- **Développer un programme dédié exclusivement aux coopératives d'habitation.**
 - Volet de développement de nouvelles unités coopératives
 - Volet pour l'acquisition/rénovation d'immeubles pour créer ou agrandir une coopérative
 - Volet touchant le maintien de l'actif (rénovation, modernisation, mise aux normes, etc.)
- **Réserver les terrains gouvernementaux aux coops, OBNL et offices d'habitation (exclure le privé de l'équation) afin d'y développer du logement hors-marché.**
- **Développer des incitatifs (fiscaux, financiers, immobiliers) pour appuyer les initiatives de mutualisation et de consolidation de notre secteur.**

Note : L'aide gouvernementale pourrait prendre la forme d'une subvention, d'un prêt sans intérêt ou à faible intérêt,

2

CRÉER DES **CONDITIONS FAVORABLES** À LA **CROISSANCE** ET À LA **SANTÉ** DES COOPÉRATIVES D'HABITATION.



Actuellement, certaines lois et règlements représentent des contraintes importantes à la santé et à la croissance du secteur coopératif en habitation. Un allègement de certaines dispositions, voire carrément une nouvelle orientation permettrait de mieux soutenir la mission des coopératives d'habitation, leur pérennité, voire leur mise à l'échelle.

Le gouvernement détient certaines des clés pour mettre en place des conditions favorables qui permettraient de débloquer le potentiel coopératif afin qu'il ait plus d'impact.

DEMANDES POUR NOTRE SECTEUR :

- Revoir la Loi sur la fiscalité afin d'y inclure un taux de taxation différencié pour les coopératives d'habitation (la taxe foncière peut représenter jusqu'au tiers du budget).
- Revoir les conventions d'exploitation de la SHQ afin de permettre aux coopératives d'habitation d'utiliser leur équité hypothécaire pour faire croître leur entreprise.
- Redonner les sommes investies dans le Fonds québécois en habitation communautaire (devenu PPPIC) en les versant dans le Fonds Plancher, un fonds développé par et pour le secteur.
- Soutenir la mission des coopératives qui sont reconnues comme Témoin architectural significatif ou ayant des immeubles patrimoniaux afin de réduire la facture d'entretien.

2

CRÉER DES **CONDITIONS FAVORABLES** À LA **CROISSANCE** ET À LA **SANTÉ** DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. (SUITE)



Bien que ces deux demandes s'adressent principalement à la SHQ, qui est responsable de la création des programmes et des règlements encadrant l'application des conventions d'exploitation, elles pourraient également être relayées aux élus afin de les sensibiliser et d'ouvrir une réflexion plus large sur la façon de concevoir le logement abordable. Nous croyons que les mesures actuelles contribuent à appauvrir certains ménages vivant en coopérative en forçant ces dernières à suivre les tendances d'un marché spéculatif.

Les changements que nous proposons permettraient plutôt de redonner ses lettres de noblesse au secteur coopératif. Dans le respect de l'autonomie et de la gouvernance démocratique des coopératives, le modèle coopératif devrait pouvoir s'adresser à toutes et à tous, et non uniquement aux personnes déterminées par des seuils établis par le gouvernement.

DEMANDES POUR NOTRE SECTEUR :

- **Que la SHQ revoite son approche de Loyer médian du marché (LMM) à un seuil minimal de 75 %.**

Ceci a un impact important sur la mission de plusieurs coopératives qui augmentent ainsi les loyers plus que nécessaires. La FHCQ demande à ce que la SHQ adopte une approche en lien avec les besoins réels de chaque coopérative et qu'elle respecte la mission des coopératives d'habitation au Québec.

- **Que la SHQ revoite son approche avec le logement abordable intermédiaire.**

En effet, cette nouvelle catégorie qui s'adresse aux mêmes clientèles à faible et modeste revenu n'a pour effet que d'appauvrir les ménages, alors que les coopératives devraient agir comme refuge au marché spéculatif. La FHCQ demande que la SHQ élargisse la mixité économique dans les coopératives qui ont ce type de logement afin de permettre à la classe moyenne de se loger à moindre coût, tout en sachant que ces logements sont plus chers que les autres, mais moins chers que le marché spéculatif.

3

VALORISER, PROTÉGER ET DÉPLOYER LE MODÈLE D'HABITATION COOPÉRATIVE COMME **OUTIL DE PROSPÉRITÉ** ÉCONOMIQUE ET SOCIAL.



ÉLECTIONS
PROVINCIALES
2026

Depuis plus de 50 ans, le secteur de l'habitation coopérative a un impact déterminant sur les ménages québécois en offrant non seulement des logements réellement abordables, mais en s'assurant de répondre à leurs besoins impérieux. De ce fait, l'effet coop est non seulement une réalité bien documentée, mais mérite qu'on la considère comme un outil de prospérité économique et social pour le Québec.

Le modèle d'habitation coopérative se distingue par la gouvernance démocratique de ses membres, son autonomie et sa mixité sociale. Les coopératives agissent comme un ascenseur social en permettant à d'innombrables ménages de s'émanciper.

Il faut valoriser, protéger et déployer cet outil afin de redonner un pouvoir d'achat aux ménages québécois et nous assurer de relever nos nombreux défis de société.

DEMANDES POUR NOTRE SECTEUR :

- Protéger et valoriser l'autonomie, la gouvernance démocratique et la mixité sociale des coopératives d'habitation
- Ne pas proposer de projets de loi qui s'attaquent à l'autonomie, la gouvernance et la mixité des coopératives, voire qui menacent la survie du modèle d'habitation coopérative.
- Valoriser le rôle des coopératives d'habitation comme acteur d'impact pour :
 - redonner et augmenter le pouvoir d'achat des ménages;
 - favoriser l'accès à la propriété (propriété collective d'abord, et privée ensuite);
 - contribuer à bâtir une économie solidaire;
 - offrir du logement réellement abordable à ses membres

À PROPOS DE LA FHCQ



Fondée en 1983, la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) est le porte-parole national du mouvement de l'habitation coopérative. Plus importante fédération de son secteur, son ambition est de transformer l'habitation au Québec.

NOTRE MISSION

Représenter et défendre les intérêts des coopératives d'habitation, les accompagner et les soutenir pour relever le défi de l'autogestion démocratique et contribuer à leur développement.

+13 000

MÉNAGES

45%

DE LOGEMENTS
COOPÉRATIFS
AU QUÉBEC

PRÈS DE

500

MEMBRES

