

# Relever les défis du logement

À la SCHL, nous savons que le logement peut transformer la réalité des personnes, des collectivités et du pays.



## Soutenir le système de financement du logement du Canada

Nous soutenons la durabilité et la stabilité du système de logement du Canada. La SCHL offre des produits commerciaux, notamment une assurance prêt hypothécaire pour immeubles résidentiels et collectifs, et offre aux prêteurs un accès fiable au financement hypothécaire.

## Proposer des recherches et des données objectives

Nous proposons des recherches et des données essentielles et objectives pour orienter les politiques sur le logement. La SCHL demeure à l'avant-garde de la recherche, des données et des prévisions, en comblant les lacunes dans les connaissances et en élaborant des idées de politiques pour les décideurs.

## Aider à mettre en œuvre des initiatives et des programmes fédéraux

Nous aidons le gouvernement du Canada à respecter son engagement visant à rendre le logement plus abordable. La SCHL participe à l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de logement pour les personnes dont les besoins en matière de logement ne sont pas satisfaits par le marché.

## Apprenez-en plus



# CITÉ COOP

LE MAGAZINE DES MEMBRES  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU QUÉBEC



CETTE ANNÉE, PLUSIEURS DE NOS COOPÉRATIVES ONT FRANCHI

DES ÉTAPES IMPORTANTES. VILLAGE CÔTE-DES-NEIGES,

PREMIÈRE COOPÉRATIVE DE MONTRÉAL, A FÊTÉ SES 50 ANS.

UN EXEMPLE INSPIRANT DE L'ENGAGEMENT DE SES MEMBRES

ET DE LA DURABILITÉ DU MODÈLE COOPÉRATIF.

# UNE ÉQUIPE DÉDIÉE À VOTRE MISSION depuis 1983

## SERVICES

- Gestion immobilière
- Tenue de livres
- Soutien à la gouvernance
- Formations
- Bilan de santé des immeubles (BSI)
- Gestion des travaux
- Audit et inspections
- Vie associative
- Représentation politique



Pour en savoir plus  
sur les avantages  
de votre adhésion :  
[info@fhcq.coop](mailto:info@fhcq.coop)

[fhcq.coop](http://fhcq.coop)



**FHCQ**  
FÉDÉRATION DE L'HABITATION  
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC

Habitée  
par un idéal

# SOMMAIRE

Volume 14, numéro 24  
Automne 2025

**02** le mot du directeur général  
**CONSTRUIRE « UN MONDE MEILLEUR »**

**03** le mot de la présidente  
**ENSEMBLE POUR LE MOUVEMENT  
COOPÉRATIF**

**04** fhcq  
**LE CA DE LA FÉDÉRATION**

**06** age 2025  
**MODIFICATION DU RÈGLEMENT N°1**



**08** fusion de coopératives  
**RENFORCER LE SECTEUR COOPÉRATIF  
EN HABITATION**

**09**



**09** 50<sup>e</sup> anniversaire  
**LA DOYENNE DES COOPS  
DE MONTRÉAL CÉLÈBRE  
SON 50<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE**

**14** fhcq  
**PROJET DE LOI 111 MODERNISANT  
LA LOI SUR LES COOPÉRATIVES ET  
MODIFIANT D'AUTRES DISPOSITIONS**



**18** médaille de l'Assemblée  
nationale  
**RICHARD PHANEUF REÇOIT  
LA MÉDAILLE DE L'ASSEMBLÉE  
NATIONALE**

**21** les coopératives de Laval  
**LES DÉFIS DU LOGEMENT  
COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL**

**26** anniversaires

**30** formation  
**CALENDRIER DES FORMATIONS  
HIVER 2026**

**31** fhcq  
**SAVIEZ-VOUS QUE...**



Nos bureaux seront fermés du 24 décembre 2025 au 4 janvier 2026.

## CITÉCOOP

LE MAGAZINE DES MEMBRES  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION  
DU QUÉBEC

Une publication de la Fédération  
de l'habitation coopérative  
du Québec

**DIRECTION**  
Louise Deguire, directrice  
des communications

Florence Gagné, agente  
de communications

**COLLABORATION**  
Louise Constantin, rédactrice  
et réviseuse

**GRAPHISME**  
Designer pompier

**PHOTOS**  
FHCQ

**TIRAGE**  
13 000 exemplaires

**ÉDITION ÉLECTRONIQUE**  
[fhcq.coop/citecoop](http://fhcq.coop/citecoop)

**VENTES PUBLICITAIRES**  
514 843-6929  
[diffusion@fhcq.coop](mailto:diffusion@fhcq.coop)

**QUESTIONS ET COMMENTAIRES**  
[communications@fhcq.coop](mailto:communications@fhcq.coop)

**ÉDITEUR**  
Fédération de l'habitation  
coopérative du Québec  
7000, avenue du Parc, bureau 206  
Montréal (QC) H3N 1X1  
Téléphone : 514 843-6929  
Site web : [fhcq.coop](http://fhcq.coop)  
Courriel : [info@fhcq.coop](mailto:info@fhcq.coop)

**DIRECTEUR GÉNÉRAL**  
Patrick Prévost

**PRÉSIDENTE**  
Melissa Duclos

Dépot légal  
Bibliothèque et Archives nationales  
du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada –  
ISSN 2202-7603



## CONSTRUIRE UN « MONDE MEILLEUR »

**A**lors que 2025 a été proclamée « l'année internationale des coopératives » par l'assemblée générale des Nations unies, les coops d'habitation du Québec continuent de se distinguer pour démontrer leur apport important à la communauté, leur résilience et leur pérennité. En effet, des coopératives membres ont célébré ces derniers mois leur 15<sup>e</sup>, 40<sup>e</sup> et même 50<sup>e</sup> anniversaire.

Si ces événements heureux sont une bonne nouvelle pour notre mouvement et plus largement pour les communautés où sont implantées ces coopératives, ils ne suffisent pas dans le contexte actuel de crise du logement et de l'abordabilité. Notre mouvement doit en faire plus pour permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement de qualité répondant aux besoins divers des ménages et abordable. Et par abordable, je veux dire « réellement abordable ».

C'est bien beau tout ça, mais comment faire ?

### DÉVELOPPEMENT ET ACQUISITION

La réponse se trouve sans doute dans notre réseau. Déjà, avec la démarche PLANCHER, on découvrait que le réseau coop en habitation, avec ses 30 000 logements, était assis sur une valeur estimée de plus de 4 milliards de dollars. Ainsi, en utilisant l'équité (différence entre valeur et solde hypothécaire), les coopératives seraient en mesure de générer de nouvelles unités de logement par acquisition ou par développement immobilier.

### FUSION ENTRE COOPÉRATIVES

Autre avenue possible : les fusions entre coopératives. Parce que renforcer notre réseau n'est pas seulement d'y ajouter des logements, mais de ne pas en perdre non plus.

Cette solution présente plusieurs opportunités pour notre secteur. D'ailleurs, certains de nos membres l'ont expérimentée avec succès.

Sans remettre en question ce modèle que nous avons mis tant d'effort à bâtir depuis 50 ans, pouvons-nous imaginer le faire évoluer ? À tout le moins,

pouvons-nous imaginer développer une nouvelle voie pour des coopératives émergentes qui viseraient le développement et l'acquisition de nouvelles unités de logement, voire qui pourraient envisager de se renforcer par fusion avec d'autres coopératives ?

Cette réflexion, nous aimerions l'avoir avec vous, chers membres. Je vous invite à lire le texte que j'ai préparé sur ce sujet et à communiquer avec notre équipe si vous êtes intéressés à participer à cette démarche de réflexion qui nous conduira à mettre sur pied des projets pilotes.

En guise de conclusion, la thématique de cette année internationale des coopératives parle d'elle-même et illustre bien ce qui précède : « les coopératives construisent un monde meilleur ».

Je n'aurais pas su mieux dire. Vous vous joignez à nous ?

**PATRICK PRÉVILLE**

Directeur général



## ENSEMBLE POUR LE MOUVEMENT COOPÉRATIF

Je suis COOP, ce sont des membres à travers le Québec qui s'investissent au cœur de leur quartier, de leur village et de leur ville avec des immeubles bien gérés, bien entretenus. Ce sont des communautés d'individus qui entretiennent des relations de bon voisinage et qui améliorent la propreté et le sentiment de sécurité dans leur quartier.

Lorsqu'une candidate ou un candidat frappe à la porte d'un immeuble, elle ou il a accès aux nombreuses personnes votantes d'un milieu inclusif et, surtout, d'un collectif qui s'efforce d'offrir un loyer abordable ainsi qu'une stabilité résidentielle à ses membres. C'est l'occasion parfaite d'informer nos futures élues et futurs élus de notre projet coopératif, de nos défis et de proposer des solutions concrètes pour maintenir notre parc immobilier en bon état et pour développer de nouvelles phases et/ou de nouveaux projets !

Je suis COOP, ce sont des membres qui ont constitué un legs immobilier important pour des générations de citoyennes et citoyens à venir. Les membres de la coopérative Village Côte-des-Neiges ont d'ailleurs célébré leur 50<sup>e</sup> anniversaire cette année ! Ce sont aussi des membres qui rêvent de concrétiser leur projet coop dans l'attente d'un terrain, d'un apport financier ou des permis nécessaires de leur administration municipale. Je salue ces groupes résilients et tenaces qui contribuent au développement de nouveaux milieux coopératifs. Il faut doter les programmes de financement suffisamment, afin de construire des milieux qui permettront à des communautés

diversifiées de se développer. Il faut alléger les démarches administratives pour ne pas décourager les valeureuses coops en développement qui osent. Et, enfin, il faut parler encore et encore des nombreux avantages de vivre en coopérative !

Je suis COOP, c'est toute une équipe, au conseil d'administration et à la Fédération, qui travaille au quotidien à soutenir et à accompagner les membres dans le grand respect de leur autonomie. Il faut une excellente capacité d'adaptation aux différentes, et changeantes, réalités des coopératives, de l'habitation communautaire et des lois en vigueur afin d'avoir l'agilité nécessaire pour répondre aux demandes des membres. Je suis COOP, c'est nous, les membres, qui sommes au rendez-vous lors de nos assemblées et de nos activités, qui participons activement aux formations offertes et qui sollicitons du soutien auprès de notre service aux membres. Les défis sont nombreux, les oreilles sont grandes ouvertes et c'est ensemble que nous soumettons des propositions porteuses aux candidates et candidats des prochaines élections.

Coopérativement et solidairement vôtre,

**MELISSA DUCLOS**

Présidente

# LE CA DE LA FÉDÉRATION



De gauche à droite : Abdoulaye Balde (Village Cloverdale), Line Beauséjour (Mon Toit), Marc Coulombe (Égal-Terre), René Donais (Castelnau-Casgrain), Melissa Duclos (Olympia), Robert Gratton (Haute-Rive d'Aylmer), Mélanie Plante (Tiohtiaké), Céline Racicot (La Cachette de Petite Patrie), Christophe Vieille (Pleine Lune)

**L**e conseil d'administration joue un rôle essentiel dans la gouvernance de la Fédération. Composé de neuf administrateurs et administratrices, il a pour obligation de prendre des décisions dans l'intérêt de la Fédération et de l'ensemble de ses membres.

Le 17 mai 2025, les membres réunis en AGA ont procédé à l'élection des administrateurs et administratrices. Des 5 postes disponibles, 4 ont été reconduits dans un nouveau mandat : (Line Beauséjour, Marc Coulombe, René Donais, Melissa Duclos). Une seule nouvelle venue : Céline Racicot. Toutefois, un des administrateurs ayant quitté au cours de l'été pour des raisons personnelles, son poste a été comblé par cooptation par Mélanie Plante.

## LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

**Melissa Duclos**  
Présidente

**Marc Coulombe**  
Vice-président

**Robert Gratton**  
Trésorier

**Céline Racicot**  
Secrétaire

Pour communiquer avec le CA :  
[ca@fhcq.coop](mailto:ca@fhcq.coop)

Nous avons le plaisir de vous présenter un acrostiche original créé et présenté par **René Donais**, lors de la dernière AGA. René est un des membres du CA. À travers ces quelques phrases, il nous invite à réfléchir et à célébrer les valeurs qui animent notre mouvement.

**F**

**AIRE**  
de l'idéal locatif  
une réalité

**H**

**AUSSER**  
le niveau de vie  
des membres

**C**

**ONVAINCRE**  
les incrédules

**Q**

**UE**  
la Fédération prospère  
en dépit de tout



PAR PATRICK PRÉVILLE  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

# MODIFICATION DU RÈGLEMENT N°1

LE 27 SEPTEMBRE DERNIER S'EST TENUE UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE AFIN DE MODERNISER LE RÈGLEMENT N° 1  
DE LA FÉDÉRATION. POUR L'OCCASION, LES MEMBRES ONT ÉTÉ CONVÉIS  
AU CENTRE ST-PIERRE AFIN DE PRENDRE CONNAISSANCE  
DES PROPOSITIONS TRANSMISES PRÉALABLEMENT PAR LE CONSEIL  
D'ADMINISTRATION. MALGRÉ LA NATURE DU SUJET QUI POURRAIT ÊTRE  
ARIDE POUR CERTAINS, LES MEMBRES ONT ÉTÉ NOMBREUX  
À RÉPONDRE À L'APPEL.

TOUR D'HORIZON DES MODIFICATIONS QUI ONT ÉTÉ ADOPTÉES  
ET QUI SE TROUVERONT DANS UNE NOUVELLE MOUTURE  
DU RÈGLEMENT, LEQUEL SERA DISPONIBLE SOUS PEU SUR LE SITE  
INTERNET DE LA FÉDÉRATION, NOTAMMENT.

**P**remier changement notable : le nouveau nom de la Fédération, FHCQ, prendra place partout dans le document, en remplacement de son ancien, FECHIMM. Toutefois, comme il a été décidé en 2019, la Fédération conserve les droits sur ce dernier nom.

## ARTICLE 1.1

Les membres ont adopté de nouvelles définitions pour les éléments suivants : contrat de membre, conseil d'administration, délégués, assemblée des membres,

Fédération, Loi. L'ajout de nouvelles définitions vise à clarifier certains concepts, et les ajustements aux définitions de Fédération et de Loi sont liés au changement de nom de ces derniers éléments.

## ARTICLE 3.1

Comme pour d'autres éléments, certains contenus ont été déplacés et valorisés, comme la description de membres auxiliaires qui a été revue pour y inscrire les OBNL œuvrant dans le domaine de l'habitation communautaire et sociale,

les coopératives d'habitation en développement ou toute autre organisation qui soutient la mission de la Fédération.

## ARTICLE 3.4

Comme la Fédération est une coopérative, tout comme celle de ses membres, l'assemblée a adopté les propositions visant à détailler la procédure de suspension et d'exclusion et les motifs valables la justifiant. Un rappel est fait des obligations en lien avec cette procédure et qui sont prévues dans la Loi sur les coopératives (art.57 à 60.2).

Évidemment, un membre suspendu ou exclu perd ses avantages comme membre.

## ARTICLE 3.5

Le règlement vient clarifier la procédure de démission d'une fédération telle que prévue à l'article 232.1 de la Loi sur les coopératives.

## ARTICLE 4.1

Le nouveau règlement présente les catégories d'assemblées de membres : assemblée générale annuelle et assemblée générale extraordinaire. Une brève description est donnée.

## ARTICLE 4.3

Cet article a été modifié pour y intégrer la possibilité d'organiser une assemblée générale en mode virtuel et en présence.

## ARTICLE 4.5

Cet article qui aborde l'avis de convocation contient un changement : la date de l'assemblée générale annuelle sera dorénavant communiquée avec l'avis de renouvellement d'adhésion en janvier. Ainsi, cela permettra aux membres de réserver la date, en attendant de recevoir l'avis de convocation et les documents afférents.

## ARTICLE 5.5

Cet article vient préciser la procédure d'élection du comité exécutif lors de la première rencontre du conseil d'administration.

## ARTICLE 6

L'assemblée des membres a adopté les changements proposés visant à clarifier le rôle des dirigeants aux postes de présidence, vice-présidence, trésorerie, secrétariat et direction générale.

## ARTICLE 8

Étant donné la décision de démissionner de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) prise par l'assemblée générale des membres de la FHCQ en 2014, les membres ont adopté la proposition de supprimer le contenu de l'article portant sur la délégation de la fédération à la CQCH.

## IMPORTANT

Comme vous pouvez le constater, les membres n'ont pas chômé lors de cette AGE. Et encore, d'autres modifications plus accessoires (ajout ou suppression de mots, déplacement de certains articles, etc.) ont aussi été adoptées. La feuille de route pour la journée était bien remplie tant et si bien qu'il a été décidé de reporter à une date ultérieure les autres propositions qui n'ont pu être adoptées, mais qui ont tout de même fait l'objet de discussions.

D'ailleurs, le CA s'est engagé à revenir dans la prochaine année avec une nouvelle AGE qui suivrait une série d'activités de consultation (sondage, groupes de discussion, autres).

**Restez donc à l'affût : c'est un rendez-vous !**



Sydney de la coop Rêve Bleu a reproduit une scène de l'assemblée



## Fusion de coopératives

RENFORCER LE  
SECTEUR COOPÉRATIF  
EN HABITATION

SI DES COOPÉRATIVES RÉUSSISSENT À VIEILLIR EN SANTÉ, D'AUTRES SE RETROUVENT MALHEUREUSEMENT AVEC DES ENJEUX IMPORTANTS À COURTE OU LONGUE ÉCHÉANCE. À L'ORDRE DU JOUR : MANQUE DE RELÈVE, ABSENCE D'ENGAGEMENT DES MEMBRES, PLANIFICATION DES TRAVAUX DÉFICIENTE, REVENUS INSUFFISANTS, NE SONT LÀ QUE QUELQUES DÉFIS QUI PEUVENT CONDUIRE DES COOPÉRATIVES JUSQU'À UNE FERMETURE COMPLÈTE.

Or, trop souvent, même demander de l'aide à la fédération peut s'avérer un défi important, tellement les enjeux sont nombreux. Alors, que faire?

Parmi les solutions, notons que, partout au Québec, des coopératives réfléchissent à la possibilité de fusionner avec une autre coopérative de leur secteur. Même parmi les membres de la FHCQ, des coopératives ont déjà procédé à une fusion.

Si les raisons pour fusionner sont nombreuses, trois d'entre elles sont particulièrement porteuses et sont les plus souvent évoquées :

- pour augmenter le nombre de membres et accroître les capacités, les compétences, les connaissances;
- pour augmenter les revenus et assurer une meilleure gestion du maintien en santé de l'actif immobilier;

- pour se donner la capacité d'embaucher des ressources (fédération ou autres) ou encore d'embaucher un ou des employés pour aider les membres dans la gestion de l'actif immobilier.

## EXEMPLE EUROPÉEN

Un regard vers la France est susceptible de nous donner quelques enseignements intéressants. Bien que le contexte là-bas soit différent, nous avons noté que les coopératives françaises emploient des milliers d'employés pour aider leurs membres à prendre soin de leur actif immobilier. Mais aussi, plus intéressant, leur capacité augmentée leur permet de construire plusieurs milliers de logements chaque année. Autrement dit, des coops fortes contribuent au renforcement du réseau par une croissance en continu. Avouons que, dans le contexte de crise du logement et de l'abordabilité, cet apport supplémentaire de notre secteur serait le bienvenu.

## DÉMARCHE EN COURS : PROJET PILOTE

Le 4 novembre dernier, la FHCQ participait au *RDV de l'habitation* de la SHQ et prenait la parole dans le cadre d'un panel réunissant les têtes de réseau nationales, CQCH, RQOH, de même que le regroupement ACHAT. Lors de cette présentation, il a été question de renforcer les capacités des réseaux OBNL et COOP, notamment par la voie des fusions.

Dans cet esprit, nous sollicitons nos membres afin de recueillir leur expérience en matière de fusion, de prendre le pouls sur cette stratégie de renforcement, et ultimement, participer avec nous à l'évaluation des opportunités pour réaliser des fusions dans le cadre de projets pilotes.

Au cours des prochains mois, plusieurs activités seront déployées afin de vous informer, vous mobiliser, vous questionner : sondage, groupes de discussion, projets pilotes.

AVEC LA COLLABORATION SPÉCIALE  
DE PIERRETTE TRUDEL  
DE LA COOPÉRATIVE VILLAGE CÔTE-DES-NEIGES

LA DOYENNE DES COOPS  
DE MONTRÉAL CÉLÈBRE  
SON 50<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE

LE 20 SEPTEMBRE DERNIER, LA PREMIÈRE COOPÉRATIVE D'HABITATION DE MONTRÉAL, LA COOP VILLAGE CÔTE-DES-NEIGES, A CÉLÉBRÉ SES 50 ANS !



Dans une ambiance chaleureuse et conviviale, membres, amis et voisins se sont réunis pour marquer cette étape importante. Cet anniversaire illustre la force du modèle coopératif et témoigne de la vitalité ainsi que de la pérennité des coopératives d'habitation.

Un cinquantième anniversaire, ça se fête en grand, surtout quand il s'agit de la première coopérative locative à possession continue de Montréal.

La Coopérative Village Côte-des-Neiges est née, comme plusieurs autres coops, d'une lutte épique pour sauver des logements familiaux de la démolition<sup>1</sup>.

Elle fut aussi la première à bénéficier du programme fédéral de soutien au développement de coopératives, mis en place en 1973.

<sup>1</sup> L'histoire de cette lutte a été rapportée dans le CITÉCOOP. Voir Pierrette Trudel, « Coopérative Village Côte-des-Neiges : un héritage à préserver », CITÉCOOP, Vol. 6, no 12, automne 2019, p. 42-44.



Christian Noël, président de la coopérative



Magda Popceanu, conseillère de la ville dans Côte-des-Neiges, et Luc Rabouin, candidat à la mairie de Montréal



Patrick Préville, directeur général de la FHQC

Eh oui, la coopérative Village Côte-des-Neiges a fêté en grand le 20 septembre en obtenant de l'arrondissement la fermeture du segment de la rue Lacombe où elle est située. Clowns, échassiers et autres personnages fabuleux y ont déambulé au milieu des membres réjouis de la coop et de nombreux invités. Plusieurs kiosques d'information étaient présents, dont celui de la Société d'histoire Souvenirs et mémoires de la Côte-des-Neiges. On pouvait s'y procurer la publication relatant les 50 ans d'histoire de la coopérative rédigée par Pierrette Trudel, ancienne présidente de la coopérative et de la Fédération, avec l'apport de plusieurs membres et de collaborateurs et collaboratrices.

Avec émotion, le président de la coopérative, Christian Noël, a inauguré les festivités en rendant hommage à Micheline Rhéaume, présidente fondatrice aujourd'hui décédée. Il a remercié les membres fondateurs, dont certains sont toujours actifs dans la coop, pour l'élan qu'ils ont donné il y a 50 ans, élan qui a permis aux familles de connaître autre chose que le modèle mercantile et de vivre ensemble autrement. Il a partagé la conviction commune en affirmant : « Nous sommes plus que des voisins, nous sommes une communauté. »

« Nous sommes plus que des voisins, nous sommes une communauté. » C. Noël

Patrick Préville, le directeur général de la Fédération, a souligné : « Lorsqu'on s'engage dans la communauté pour faire changer les choses, cela donne des résultats. Il importe d'amener les gouvernements sur notre terrain. En pleine crise du logement, il faut plus que jamais promouvoir le modèle coopératif. Les médias ont tendance à parler de ce qui va mal... D'où l'importance de faire valoir les histoires de réussite, comme celle

de la coop Village Côte-des-Neiges qui fait partie des 480 coopératives membres de la Fédération. »

Des personnalités politiques étaient présentes pour partager la fierté de la coop, dont Gracia Kasoki Katahwa, mairesse de l'arrondissement, et la conseillère Magda Popceanu, marraine de l'événement. Pour celle-ci, la coop est l'exemple même de la solidarité et du partage qu'elle souhaite voir se répandre dans tout le quartier de Côte-des-Neiges.

Un invité surprise s'est également présenté : Luc Rabouin, chef de Projet Montréal et candidat à la mairie. Il a souligné l'évidence avec justesse : une coopérative d'habitation, ce n'est pas seulement un logement, mais un milieu de vie.

L'un des moments les plus émouvants a été la participation de M<sup>e</sup> Pierre Sylvestre, pionnier du mouvement coopératif en habitation et avocat ayant soutenu les locataires lors de leur lutte contre l'éviction il y a 50 ans. Il a également résidé une dizaine d'années dans la coopérative et a été un allié constant du mouvement coopératif, contribuant à la rédaction du Manifeste des coopératives en 1977 et participant au



Pierre Sylvestre, avocat et pionnier du mouvement coopératif



## LONGUE VIE À LA COOP VILLAGE CÔTE-DES-NEIGES

### Un peu d'histoire...

En 1975, 22 logements de la rue Lacombe étaient menacés de démolition, mettant en péril des familles attachées à leur quartier. Dans un contexte de rareté du logement abordable, cette nouvelle provoqua une onde de choc. Plutôt que de céder, un groupe de locataires — dont Micheline Rhéaume (photo ci-dessous) — s'est uni pour résister.



Micheline Rhéaume



Pierrette Trudel

Avec l'appui d'avocats, d'architectes, de paroissiens et de militants, ils ont imaginé une solution innovante : transformer leurs logements en coopérative d'habitation. Après plusieurs mois de démarches juridiques et de négociations, les immeubles ont été sauvés et rachetés collectivement. Ainsi est née la Coopérative Village Côte-des-Neiges, première coopérative d'habitation à voir le jour sur l'île de Montréal.

En 1976-1977, la coopérative a reçu le Prix Orange de la Société d'architecture de Montréal, reconnaissance de l'action collective qui a permis de préserver des bâtiments typiques des années 1910-1930. En 1979, les démarches pour l'acquisition d'un autre immeuble de 6 logements ont débuté. 5 ans plus tard, soit en 1984, Micheline Rhéaume et Pierrette Trudel furent mandatées pour signer le contrat avec la SCHL. Ce succès a inspiré la création de nombreuses autres coopératives au Québec, protégeant ainsi des bâtiments menacés et enrichissant le parc de logements sociaux.



La fanfare de cuivres et percussions Burning BRASs band



Huguette Desjardins

## LE PARCOURS D'UNE BATTANTE



Si besoin est encore de démontrer la raison d'être des coopératives comme solution à la crise du logement, le témoignage d'Huguette Desjardins est éloquent à cet effet. Demeurant dans la coop depuis 39 ans, c'est à la suite d'un parcours houleux comme locataire qu'elle a pu y trouver la sécurité d'occupation.

Demeurant dans le quartier, elle subit une première éviction en 1965 lorsque la Ville démolit les maisons du voisinage pour créer le parc Jean-Brillant. Elle déménage alors à Notre-Dame-de-Grâce sur la rue Walkley. À une certaine époque, cette rue avait mauvaise réputation à cause de gangs de rue. Elle revient donc à Côte-des-Neiges, cette fois sur la rue Lacombe.

Nouvelle éviction : son immeuble est vendu et le nouveau propriétaire souhaite chasser tous les locataires avec une faible compensation de 500 \$. Elle prend alors un avocat qui lui obtient une compensation plus généreuse. Dix ans plus tôt, elle avait fait une demande dans la coop. Un logement se libère enfin et elle y emménage. Elle et son mari, natif de Côte-des-Neiges, y élèveront leurs trois enfants, dont deux nés dans la coop.

Au fil des ans, Huguette Desjardins occupera tous les postes au conseil d'administration. Ce qu'elle apprécie le plus dans la coop, c'est l'esprit d'entraide et le milieu familial. Elle se considère comme la grand-maman des enfants de la coop.



**Joindre 35 000  
membres en  
coopération,  
c'est multiplier  
l'entraide  
collective.**

Pour que  
la mémoire  
*Vive*

1877 677-2230 [cfgrandmontreal.com](http://cfgrandmontreal.com)

## MERCI AUX COMMANDITAIRES



Gosselin+Associés inc.  
Société de comptables professionnels agréés



Desjardins  
Caisse des Versants  
du mont Royal



Sylvestre  
Painchaud  
+ associés

### SINCÈRES REMERCIEMENTS POUR VOTRE ENGAGEMENT AU SUCCÈS DE L'ÉVÈNEMENT

Arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce  
notamment la conseillère  
d'arrondissement Magda Popceanu

CDN-NDG  
Événements publics

CDC de Côte-des-Neiges  
notamment  
Ingrid Sanchez Gonzalez  
chargée de la vie associative

Maison de la culture  
notamment  
Colin EARP-Lavergne  
agent culturel

Fédération de l'habitation  
coopérative du Québec (FHCQ)

Société d'histoire Souvenirs  
et Mémoires de la Côte-des-Neiges

**COSSETTE  
DOLAN AVOCATS S.E.N.C.R.L.**

M<sup>e</sup> MICHEL COSSETTE  
M<sup>e</sup> ANDRÉE DOLAN  
M<sup>e</sup> ISABELLE CHOQUETTE  
[Isabelle.choquette@mcossettelegal.com](mailto:Isabelle.choquette@mcossettelegal.com)

417, rue Saint-Pierre, bureau 410  
Montréal (Québec) H2Y 2M4  
Tél. : 514 842.1771

Au plaisir de coopérer avec vous !

**Gosselin+Associés inc.**  
Comptables professionnels agréés

Certification et services-conseils  
pour les OSBL et coopératives  
depuis 1969

- Expertise comptable spécialement adaptée à vos besoins et à votre réalité

7930, 20<sup>e</sup> Avenue  
Montréal (Québec) H1Z 3S7  
Téléphone : 514 376-4090  
[www.gosselin-ca.com](http://www.gosselin-ca.com)



## Mémoire

# PROJET DE LOI 111 MODERNISANT LA LOI SUR LES COOPÉRATIVES ET MODIFIANT D'AUTRES DISPOSITIONS



LA FHCQ A ÉTÉ INVITÉE À PARTICIPER AUX CONSULTATIONS DE LA COMMISSION DES FINANCES PUBLIQUES DU PL111 ET Y A PRÉSENTÉ UN MÉMOIRE EN NOVEMBRE DERNIER.

**A** lors que le Québec traverse une grave pénurie de logements et une crise d'accessibilité à un logement de qualité, les coopératives d'habitation font partie intégrante de la solution. La révision de la Loi doit contribuer à leur préservation, leur vitalité, leur pérennité et leur essor.

Dans la foulée de cette réforme, la FHCQ a tenu des séances d'information et d'échanges auxquelles quelque 500 personnes représentant 161 coopératives d'habitation (membres

et non membres) ont participé. Les recommandations s'inspirent des préoccupations exprimées.

La modernisation de la Loi est une opportunité pour renforcer la gouvernance des coopératives d'habitation au Québec. La FHCQ se positionne comme partenaire stratégique incontournable pour accompagner cette transition.

La version intégrale du mémoire est disponible sur le site : [fhcq.coop](http://fhcq.coop).

## LE MÉMOIRE COMPREND 3 PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS ET 3 RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES.

Pour tout savoir des activités, des formations et représentations politiques (dont nos mémoires), **inscrivez-vous à l'infolettre au [fhcq.coop](http://fhcq.coop)**.

## PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS

### 1. MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le PL111 prévoit que, lors d'une démission ou d'une exclusion, le membre doit quitter la coopérative dans un délai de 6 mois. La FHCQ propose un amendement afin que les fédérations puissent valider les procédures et les motifs d'exclusion. Cet accompagnement vise à assurer la conformité de la démarche et à diminuer le risque de procédures juridiques longues et coûteuses. Dans le contexte de crise du logement et de l'abordabilité, la Fédération croit qu'il faut être prudent avec le retrait du droit du maintien dans les lieux.

- Proposition d'exclure le secteur de l'habitation de la sanction pécuniaire pour éviter des traitements inéquitables et des abus.
- La suppression du rabais de membre lors de suspension ou d'exclusion constitue déjà une sanction pécuniaire suffisante.

### RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES

En plus des propositions d'amendements spécifiques au PL111, la Fédération soumet également trois recommandations à prendre en considération dans le cadre de la modernisation de la Loi sur les coopératives.

Ces recommandations visent à assurer une saine gestion, à renforcer la gouvernance et à prévenir les situations de non conformité qui pourraient compromettre la pérennité des coopératives d'habitation. Mais plus encore, ces recommandations contribuent à renforcer le mouvement coopératif en valorisant son écosystème.

### 2. SANCTION PÉCUNIAIRE

La FHCQ recommande au gouvernement de soustraire le secteur de l'habitation de cette nouvelle disposition qui vise une « sanction pécuniaire ou autre », en raison notamment de son manque de précision qui pourrait engendrer certaines dérives.

- Proposition d'encadrer les procédures d'exclusion par une fédération pour garantir leur conformité et valider les motifs.
- Importance de prévenir les conflits juridiques et de protéger les membres.

### 3. FORMATIONS ET CODE D'ÉTHIQUE

La FHCQ propose de rendre obligatoires la formation des administrateurs, des administratrices et des membres des coopératives d'habitation ainsi que leur adhésion à un code d'éthique et de conduite, du moins pour le secteur de l'habitation.

Ces mesures visent à assurer une saine gouvernance, à renforcer la reddition de comptes et à faciliter le « vivre-ensemble » au sein des coopératives. Ces mesures sont essentielles pour accroître les compétences requises, prévenir les conflits et assurer la pérennité des coopératives dans un contexte où la gestion d'actifs immobiliers et la gouvernance démocratique deviennent de plus en plus complexes.

### 1. TRANSMISSION AUTOMATIQUE DES RAPPORTS ANNUELS

La FHCQ recommande que le rapport annuel des coopératives soit transmis de façon systématique par le MEIE aux fédérations. Cette mesure permettrait aux fédérations de repérer rapidement les coopératives en difficulté et d'intervenir de manière préventive, s'il y a lieu.

### 2. OBLIGATION DE RÉALISER UN BILAN DE SANTÉ ASSOCIATIF (BSA)

À l'instar du bilan de santé des immeubles (BSI) exigé par la Loi, la FHCQ propose de rendre obligatoire la tenue d'un bilan de santé associatif (BSA) aux cinq ans. Alors que le BSI vise à maintenir l'intégrité physique des immeubles, le BSA a pour objectif d'assurer une gestion et une gouvernance saines et efficaces.

### 3. OBLIGATION POUR LES COOPÉRATIVES NON CONFORMES D'ADHÉRER À UNE FÉDÉRATION

La FHCQ propose d'obliger les coopératives d'habitation reconnues comme étant non conformes (celles qui reçoivent un avis de dissolution du MEIE ou éventuellement celles dont les résultats du BSA sont insuffisants) à adhérer à une fédération pour une durée minimale de cinq ans. Durant cette période, les coops devraient redresser leurs activités à l'aide de la Fédération. Cette mesure permettrait aux fédérations de mieux soutenir le mouvement de l'habitation coopérative et de veiller à sa pérennité.



## Assurance bâtiment

- ✓ Valeur à neuf sans obligation de reconstruire sur les lieux.
- ✓ Refoulement des égouts sans limitations.
- ✓ Une tarification compétitive : des membres témoignent avoir économisé jusqu'à 200 % sur leur police d'assurance grâce au programme ASSURANCES COOP
- ✓ Et plus encore !

## Assurance habitation - locataire

- ✓ Couvre votre responsabilité civile contre tout dommage résultant de votre faute ou négligence. Elle couvre également le contenu de votre unité (les biens meubles) dans le cas de feu, vol ou dégâts d'eau.

## Assurance automobile

- ✓ Vous profitez d'une tarification compétitive en assurance automobile, moto, véhicule récréatif et roulotte.

### Nouveau !

Votre soumission auto en quelques clics seulement grâce à notre tarificateur en ligne. Essayez-le dès aujourd'hui en scannant le code QR ci-dessous.

## Votre coopérative, notre engagement

Profitez du seul programme d'assurance approuvé par la FHCQ !



**Lussier**

1 855 587-7437

[Lussier.co/FHCQ](http://Lussier.co/FHCQ)



Profitez des tarifs de groupe !

Appliquez le Code Promo **Z00063**



RECEVOIR LA MÉDAILLE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE,  
C'EST UNE MARQUE DE RECONNAISSANCE EXCEPTIONNELLE.  
CET HONNEUR QUI SOULIGNE L'IMPLICATION DE TOUTE UNE VIE  
A ÉTÉ DÉCERNÉ LE 10 JUIN DERNIER À RICHARD PHANEUF.



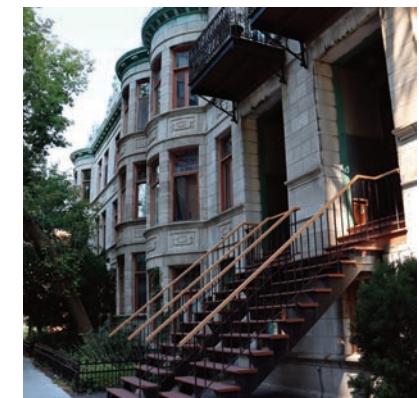
Haute distinction

# RICHARD PHANEUF RECOIT LA MÉDAILLE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

De gauche à droite :  
Charlotte Thibault, conjointe de Richard Phaneuf,  
Richard Phaneuf et Jennifer Maccarone,  
députée de Westmount-Saint-Louis



PAR LOUISE CONSTANTIN  
COLLABORATRICE



ors de la remise, la députée de Westmount-Saint-Louis, Jennifer Maccarone, a souligné : « Cette médaille reconnaît les citoyennes et les citoyens qui, par leur engagement, leur savoir, leur dévouement à la communauté, contribuent à bâtir un Québec qui est plus humain, plus juste et plus uni. À mon avis, c'est vraiment votre engagement citoyen qui vous démarque. Vous êtes l'âme de Milton Parc. »

La Fédération félicite chaleureusement monsieur Phaneuf pour cette distinction bien méritée, témoignant d'un parcours véritablement exceptionnel. Elle s'en réjouit également, car cet honneur rejaillit sur l'ensemble du mouvement coopératif et contribue à mettre en valeur les coopératives d'habitation.

La coopérative Les Tourelles, où il réside, a d'ailleurs été la première lauréate du prix Lucia-Kowaluk octroyé par la Fédération en 2022 pour sa contribution au succès et au rayonnement de la Fête des Voisins de la Communauté Milton Parc. Chaque année, cette fête réunit 300 personnes, membres, résidents et résidentes des quinze coopératives et six OBNL qui forment la Communauté<sup>1</sup>.

Ce qui l'a conduit à recevoir cet honneur, c'est son implication au sein de sa coopérative où il réside depuis 45 ans. Mais son

engagement ne se limite pas à sa coop : il préside également la Corporation La porte jaune, un OBNL situé dans Milton Parc.

Son activisme dans le quartier s'inscrit dans un riche parcours d'engagement social, comme en témoigne son premier emploi auprès de la National Indian Brotherhood (ancêtre de l'Assemblée des Premières Nations du Canada) qui l'amène à participer à la lutte contre la pollution des cours d'eau par le mercure et l'arsenic. Son implication se poursuit au Nouveau-Brunswick, alors qu'il appuie une communauté autochtone réclamant son droit de pêche au saumon, alors violemment réprimée par la Gendarmerie royale du Canada. Grâce à une rencontre avec le ministre des Pêches, une entente mènera à l'ouverture d'une pêcherie autochtone. Puis, en Colombie-Britannique, il prêtera aussi main-forte dans le dossier des adoptions d'enfants autochtones par des familles allochtones.

De retour à Montréal pour une maîtrise en épidémiologie à l'Université McGill, il partage un logement à Milton Parc avec Joshua Wolfe, urbaniste qui deviendra membre fondateur de la coopérative Les Tourelles. Joshua Wolfe sera également le directeur général de la Fondation Héritage Montréal (1988-89), créée par la célèbre architecte Phyllis Lambert.



La coopérative Les Tourelles a été la première lauréate du prix Lucia-Kowaluk, octroyé par la Fédération en 2022, pour sa contribution au succès et au rayonnement de la Fête des Voisins de la Communauté Milton Parc.

Par la suite, Richard emménagera dans un immeuble de la rue Jeanne-Mance qui deviendra la coop Les Tourelles, dont il sera secrétaire fondateur. Il siégera également au conseil d'administration de la Société d'aménagement de Milton Parc (SAMP), un OBNL créé en 1980 afin d'acquérir temporairement des immeubles avant de les céder aux coopératives et aux OBNL au fur et à mesure de leur développement. En 1987, une loi privée créera un syndicat de copropriété regroupant l'ensemble des coopératives et OBNL du quartier, assurant ainsi leur pérennité.

Après toutes ces années de lutte et de développement, Richard aurait pu prendre du recul et se contenter d'accomplir ses tâches comme membre du comité d'entretien de sa coop. C'est mal le connaître. Son élan ne s'est en effet pas ralenti et il se consacre actuellement à deux nouvelles causes :

**1) la contestation du rôle d'évaluation de Montréal** (et des autres villes également) qui évalue à des fins fiscales les coops et les OBNL sur la même base que les immeubles privés. Dans un marché devenu hautement spéculatif, particulièrement dans les quartiers centraux comme Milton Parc, les taxes municipales ont bondi ces dernières années, imposant un fardeau de plus en plus lourd sur le budget des organismes.

« Ce qui est le plus satisfaisant, c'est quand on accorde un logement à quelqu'un qui éprouve un grand besoin. Par exemple, nous avons accordé un logement à un réfugié et à une femme victime de violence conjugale. »

L'autre dossier qui l'occupe, en collaboration avec trois autres coops :

**2) le plan d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal** qui impose des normes très sévères lors de travaux de rénovation de façades aux immeubles reconnus comme Témoins architecturaux significatifs (TAS). Ces normes exigent l'utilisation des techniques et matériaux d'origine, ce qui est extrêmement coûteux et entraîne une forte hausse des factures d'assurance. La Fédération a aussi soutenu les coopératives visées en participant aux consultations sur la révision du plan d'urbanisme menées par l'arrondissement. À ce jour, le dossier est toujours ouvert.

Dans ses multiples actions, Richard peut compter sur la collaboration de sa conjointe, Charlotte Thibault, avec qui il partage sa vie depuis 1983. Citoyenne engagée, elle a elle-même reçu des mains de Michaëlle Jean une reconnaissan-

sance hors du commun : le Prix de la Gouverneure générale en commémoration de l'Affaire « Personne » qui honore des personnes d'exception ayant contribué, par leur engagement et leurs réalisations, à la promotion de l'égalité pour les filles et les femmes au Canada. Aussi impliquée que son mari, Charlotte Thibault est la présidente de sa coop, de l'OBNL 5565 Jeanne-Mance et du Syndicat de copropriété.

En conclusion, pour Richard : « Ce qui est le plus satisfaisant, c'est quand on accorde un logement à quelqu'un qui éprouve un grand besoin. Par exemple, nous avons accordé un logement à un réfugié et à une femme victime de violence conjugale. » Ces paroles reflètent parfaitement son parcours et son engagement sans faille envers sa communauté.

**Depuis plusieurs années, la Fédération, de concert avec le Réseau québécois des OSBL en habitation (RQOH), milite pour corriger ce qu'elle considère comme une injustice qui pénalise indûment les coopératives. Elle fait des représentations auprès du gouvernement du Québec pour que la Loi sur la fiscalité municipale soit modifiée en vue d'attribuer un statut propre aux coopératives d'habitation et aux OSBL, une mesure qui permettrait aux municipalités d'attribuer à ceux-ci un taux de taxation différencié se traduisant par des taxes plus modestes que celles appliquées au secteur privé.**



## QUAND ON PENSE À LAVAL, ON A L'IMAGE D'UNE BANLIEUE PLUTÔT AISÉE, ET POURTANT ! LA CRISE DU LOGEMENT SÉVIT À LAVAL COMME ELLE FRAPPE MAINTENANT DANS LA PLUPART DES RÉGIONS DU QUÉBEC.

**A**insi, la disponibilité des logements à faible loyer (inférieur à 800 \$) était à 0,5 % en 2023 et celle des logements à loyer intermédiaire (entre 800 \$ et 1 030 \$) était à 0,9 % pour la même période. Quant aux logements familiaux, de trois chambres à coucher et plus, cette typologie affiche 0,5 % de taux d'inoccupation. L'offre de logements adaptés est encore très modeste. Devant ces besoins criants, le milieu se mobilise.



PAR LOUISE CONSTANTIN  
COLLABORATRICE

L'ACEF<sup>1</sup> de Laval s'est donné le mandat, il y a une vingtaine d'années, d'agir en tant que comité logement. C'est un très large mandat, car il s'applique non pas à un seul quartier, mais à toute la ville de Laval, la troisième en importance au Québec et également une région administrative. Se sentant bien seule, elle a lancé un appel pour s'associer à des partenaires dans le milieu communautaire et décupler son action. C'est ainsi qu'est née la TROCALL<sup>2</sup> qui regroupe aujourd'hui une quinzaine d'organismes représentant une

<sup>1</sup> Voir « La coop Les Tourelles devient la première lauréate », CITÉCOOP, Vol. 9, no 17, automne 2022, p. 23-24.

<sup>2</sup> ACEF : Association coopérative d'économie familiale.

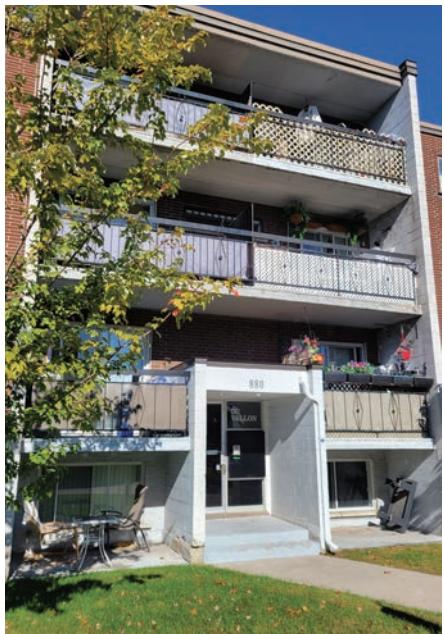
<sup>2</sup> TROCALL : Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval.

# LES DÉFIS DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE ET SOCIAL



PAR LOUISE CONSTANTIN  
COLLABORATRICE





De haut en bas : la coopérative du Vallon et la coopérative La Complaisante.

variété de secteurs d'intervention et de clientèles, telles que les femmes, les personnes aînées, les personnes en situation de handicap, les personnes immigrantes, les jeunes, les personnes itinérantes, etc. La FHCQ en est aussi membre ainsi que le GRT Bâtir son quartier (qui a fusionné avec l'ancien GRT Réseau 2000<sup>4</sup>) et la Fédération des OSBL des 3 L<sup>5</sup>.

#### SITUATION ACTUELLE

Mais qu'en est-il de la situation du logement social et communautaire à Laval? Une récente compilation l'établit à 71 organismes totalisant quelque 5 000 logements, toutes tenures confondues. De ce nombre, on compte 28 coopératives regroupant 1 047 logements. C'est peu pour la troisième ville du Québec et une population de 400 000 habitants, surtout en regard des données sur la faible abordabilité du logement citées plus haut. Plus encore, la majorité de ces organismes ont été réalisés en vertu du programme de l'article 95 de la SCHL<sup>4</sup>, dans les années 1980, et un certain nombre en vertu du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, aboli par le gouvernement en 2023. Une dizaine de projets ont été réalisés ou sont en voie de l'être en vertu du nouveau programme PHAQ<sup>5</sup>, qui a remplacé AccèsLogis, mais aucune coopérative n'en fait partie.

De fait, le développement de logements sociaux et communautaires se heurte à plusieurs obstacles. Tout d'abord, plusieurs visions s'affrontent en termes d'aménagement : le développement urbain (les tours) versus les terres agricoles versus la protection des milieux naturels. Cela étant, sous l'impulsion de l'administration Boyer, Laval a voté en 2023 un règlement sur l'exercice du droit de préemption qui lui permet d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté, notamment des

logements sociaux. Elle a en outre adopté une politique de mise à disposition des immeubles municipaux prévoyant la cession de terrains vacants ou sur lesquels sont érigés des bâtiments à démolir ou à transformer afin de permettre la réalisation de logements sociaux et abordables, une avancée qui mérite d'être soulignée. Jusqu'ici, huit terrains municipaux ont été cédés ou réservés à des fins de logements sociaux et abordables. Et, dans le bilan 2020-24, la Ville se félicite d'avoir surpassé sa cible, ayant soutenu le développement de 1 078 logements sociaux, livrés ou en voie de l'être, soit 20 % du parc des 5 000 logements sociaux de Laval.

Ces projets sont portés par l'OMH de Laval et des organismes communautaires voués à des clientèles spécifiques, certaines avec des besoins spéciaux : familles, aînés, personnes vulnérables ou à risque d'itinérance. Jusqu'ici, les coopératives n'ont pas profité de ce développement, la dernière en date, la Coopérative de solidarité Bois Ellen, remontant à 2016.

Qu'est-ce qui peut expliquer cette situation? Plusieurs raisons. Tout d'abord, le PHAQ, comme l'a déjà dénoncé la Fédération, n'est pas adapté aux coopératives<sup>6</sup>. Les faits lui ont donné raison, puisque très peu de coopératives au Québec ont pu se réaliser à partir du PHAQ. Sur les 105 projets sélectionnés en 2024, on ne relève que cinq coopératives. Par ailleurs, les longs délais de réalisation, qui peuvent atteindre plusieurs années, découragent les personnes qui souhaiteraient s'engager dans un projet coopératif. Il y aurait lieu de réfléchir à des stratégies favorisant le développement de coopératives, car celles-ci répondent aux couches de la population n'ayant pas accès à la propriété, mais qui éprouvent néanmoins des besoins en logement et qui souhaitent participer à un mode de vie collectif.

#### SUITES

Malgré ces avancées récentes, il demeure que Laval compte à peine plus de 2 % de logements sociaux et communautaires. Nous sommes loin de l'atteinte de la cible de 20 % du parc locatif d'ici 15 ans que le milieu de l'habitation sociale et communautaire a fixée.

C'est dans ce contexte que la TROCALL, de concert avec la cellule Logement social et abordable (LSA) de la Politique régionale de développement social (PRDS), planifie la tenue d'une Journée sur le logement social le 19 février 2026. Il s'agit de créer une concertation locale et de mobiliser les personnes et les organismes intéressés à développer du logement communautaire et social. Y seront également présentés les outils financiers et politiques nécessaires à l'émergence et à la préservation d'un parc locatif hors marché pérenne. Enfin, ce sera l'occasion de présenter le bilan de la cellule PRDS/LSA.



Dans les sens des aiguilles d'une montre : Hélène Préost (Pastorale sociale de l'Ouest de l'île), Louise Constantin (FHCQ), France Boisclair (TRCAL), Brigitte Tremblay (AQRDL), Chantal Dubé (Cellule Logement social et abordable/PRDS-Laval), Micheline Côté (ACEF), Khady Konaté (TCLCF), Caroline Nantel (ROIL), lors d'une rencontre de la TROCALL, le 10 septembre dernier.

## LES COOPS HEUREUSES N'ONT PAS D'HISTOIRE ?

Chose certaine, elles sont peu présentes dans l'espace public. Pourtant, il y aurait lieu de mettre en valeur les exemples de réussite afin de promouvoir notre modèle coopératif et son apport à la société.

À Laval, le secteur Bois-de-Boulogne de Pont-Viau avait une réputation peu enviable dans les années 1970. Chantal Dubé, dans une entrevue accordée à l'autrice, témoigne de l'amélioration spectaculaire qu'a connue le quartier à la suite de la constitution des Résidences Bois-de-Boulogne.

Celles-ci regroupent 13 coopératives réparties dans 56 immeubles comptant 450 logements occupés par quelque 1 000 personnes. Le propriétaire ayant fait faillite en 1982 à cause de la crise économique, la société de gestion ayant repris les immeubles pense à la formule coopérative qui prenait son envol à l'époque et tient des réunions de locataires. Le projet prend forme et se concrétise. Depuis, le secteur a trouvé la paix et est devenu en demande.

À quoi peut-on attribuer cette transformation? La stabilité résidentielle et le sentiment d'appartenance sont les éléments les plus souvent évoqués, mais aussi la possibilité d'appliquer

des sanctions dans le cas de comportements allant à l'encontre de l'intérêt collectif.

Le territoire appartient à tous et toutes, ce qui incite à s'en occuper et à le surveiller. Dans un contexte de cohabitation intergénérationnelle, voisins et voisines se connaissent, se côtoient et, outre la gestion de leurs coopératives, réalisent des activités ensemble. Les enfants ont accès à des loisirs. La Ville a ouvert un parc à proximité.

Les Résidences Bois-de-Boulogne illustrent ainsi comment la prise en charge collective contribue au bien-être.

<sup>3</sup> Laval, Laurentides et Lanaudière.

<sup>4</sup> SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

<sup>5</sup> PHAQ : Programme d'habitation abordable Québec

<sup>6</sup> Louise Constantin, « Programme d'habitation abordable Québec : Une solution à la crise du logement? », CITÉCOOP, Vol. 9, no 15, printemps 2022, p. 16. Et Patrick Préville, « Le PHAQ : Un diachylon sur une plaie ouverte », CITÉCOOP, Vol. 9, no 15, printemps 2022, p. 18.



PAR HÉLÈNE BOUCHARD  
PRÉSIDENTE ET EXPERTE  
EN GESTION PARASITAIRE MBM

## FOURMIS PHARAON PETITES, DISCRÈTES... MAIS REDOUTABLES!

MBM GESTION PARASITAIRE, FIÈRE PARTENAIRE DE LA FÉDÉRATION  
DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU QUÉBEC (FHCQ) DEPUIS PLUS  
DE 12 ANS, SOUHAITE INFORMER LES MEMBRES DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION SUR UNE MENACE SOUVENT SOUS-ESTIMÉE :  
LA FOURMI PHARAON.

### POURQUOI S'EN PRÉOCCUPER?

Cette minuscule fourmi jaune pâle adore la chaleur et les endroits humides, salles de bain, cuisines, espaces techniques, conduits électriques... et même les microfissures dans les murs!

En colonie, elle peut compter des milliers d'individus et plusieurs reines, ce qui rend son éradication complexe. Une infestation non gérée rapidement peut se propager d'un logement à l'autre en un rien de temps

### CE QU'IL NE FAUT SURTOUT PAS FAIRE

- Ne jamais utiliser d'insecticide en vaporisateur : cela ne fait que disperser la colonie et l'amène à créer plusieurs nouveaux nids.
- Ne pas écraser les fourmis : elles libèrent alors une phéromone d'alerte qui met toute la colonie en état de défense.

Visitez [mbmextermination.com](http://mbmextermination.com) pour découvrir nos ressources éducatives et nos programmes de prévention pour les coopératives.

1 844 690-3434 • 514 924-6014  
[mbmextermination.com](http://mbmextermination.com)

### AVANTAGES COOP

Fournisseur officiel de la FHCQ

PAR

HÉLÈNE BOUCHARD

PRÉSIDENTE ET EXPERTE

EN GESTION PARASITAIRE MBM

5. Collaborer avec les voisins et les voisines : une infestation traitée logement par logement est vouée à l'échec. L'union fait la force!

#### BON À SAVOIR

Les fourmis pharaon sont si fines qu'elles peuvent se faufiler dans un trou de la taille d'une tête d'épingle!

Elles se propagent souvent par les fils électriques ou les conduits de plomberie reliant plusieurs unités d'un même immeuble.

C'est pourquoi une approche collective, planifiée et supervisée par des professionnels, est essentielle.

#### AGISSEZ AVANT QU'ELLES NE S'INSTALLENT!

Si vous remarquez la présence de fourmis pharaon dans votre logement ou dans les aires communes, avisez rapidement votre conseil d'administration.

Et pour toute question ou besoin de conseils préventifs, notre équipe MBM est là pour vous aider, avec bienveillance et expertise.



Partenaire privilégié  
de la FHCQ

## AVANTAGES COOP

### Avantage aux membres FHCQ

10% à 20% de rabais sur les traitements  
(blattes, fourmis, punaises de lit, souris et bien d'autres)



1 844 690-3434 / 514 924-6014

[mbmextermination.com](http://mbmextermination.com)



Parce que chaque être vivant  
mérite d'être traité de la  
bonne façon...

PAR COLLIN MAYRAND  
DIRECTEUR, RELATION  
AVEC LES MEMBRES

Coopérative Sainte-Cécile de Villeray

## UN 40<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE INSPIRANT

LA BONNE HUMEUR ET LE PLAISIR DE FÊTER ENSEMBLE  
ÉTAIENT AU RENDEZ-VOUS LE 13 SEPTEMBRE, ALORS QUE  
LES MEMBRES DE LA COOPÉRATIVE SAINTE-CÉCILE  
SE SONT RÉUNIS, AVEC PLUSIEURS INVITÉS,  
POUR CÉLÉBRER SON 40<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE.



L'esprit était à la fête entre invités et membres de la coop.



Is et elles ont partagé les réjouissances avec notamment la ministre fédérale de la Santé et députée de la circonscription, Marjorie Michel, le député provincial Andrés Fontecilla, ainsi que la conseillère municipale du district de Villeray et présidente du Conseil municipal, Martine Musau Muele. Tous et toutes ont salué l'engagement exemplaire des membres de la coopérative.

Sonia Martineau, ancienne présidente de la coop, a donné le coup d'envoi aux festivités, accompagnée de la nouvelle présidente, Émilie Grégoire, en portant le toast du 40<sup>e</sup> anniversaire.

Jean-Claude Laporte, vice-président, a enchainé en soulignant l'importance du bail emphytéotique conclu dès le départ avec la Ville, lequel allège le fardeau financier de la coopérative. Il a aussi livré un plaidoyer pour le logement social, insistant sur le fait que l'argent public devrait servir principalement, sinon exclusivement, à son développement afin de contrer le marché spéculatif.

Mario Tardif, représentant de l'Association des locataires de Villeray (ALV) et ancien membre du conseil d'administration

de la Fédération, a pour sa part souligné l'implication des membres de la coop, plusieurs étant aussi actifs au sein de l'Association.

Patrick Préville, directeur général de la Fédération, a invité l'auditoire à remonter 40 ans en arrière pour mesurer le chemin parcouru. « Aujourd'hui, on compte 1 300 coops totalisant 30 000 logements. Et la moitié se retrouvent à la Fédération. Si l'on utilise la métaphore de la *crise de la quarantaine*, une réflexion s'impose alors sur les accomplissements et les objectifs futurs des coops afin de servir encore plus de personnes ».

Pierrette Trudel, ancienne présidente de la Coopérative Village Côte-des-Neiges et ancienne présidente du CA de la FHCQ, a partagé l'expérience de sa coop, la première à voir le jour sur l'île de Montréal, et a souligné que la création et le maintien d'une coop sont énergivores, mais qu'ils en valent largement la peine.

Après ces discours chaleureusement applaudis, les membres ont continué à festoyer en musique, autour d'un généreux buffet.

**LONGUE VIE À LA COOP SAINTE-CÉCILE!**



LE 6 SEPTEMBRE, LA COOPÉRATIVE D'HABITATION NORD-SUD, SITUÉE DANS LE PLATEAU MONT-ROYAL, A FÊTÉ SON 40<sup>e</sup> ANNIVERSAIRE DANS UNE AMBIANCE CHALEUREUSE, EMPREINTE DE SOUVENIRS ET DE SOLIDARITÉ. L'ÉVÈNEMENT A PERMIS DE REVISITER, LES DÉFIS SURMONTÉS ET LES ASPIRATIONS D'UNE COOPÉRATIVE EXEMPLAIRE.

**F**ondée par des personnes désireuses de créer un environnement convivial, à l'abri de la flambée des loyers, la Coopérative Nord-Sud s'est édifiée sur des valeurs de partage et de soutien mutuel. Parmi les membres fondateurs, on compte notamment des membres provenant du Chili, comme Veronica et Carla, arrivées au Québec à la suite du coup d'État de 1973.

La dynamique intergénérationnelle est un pilier de la Coopérative Nord-Sud. Gloria est née dans un logement de la coopérative et y est revenue adulte pour y habiter à nouveau. Sa présence, aux côtés de sa grande sœur et de son bébé, symbolise la transmission de l'esprit coopératif sur trois générations. Gloria a d'ailleurs siégé au conseil d'administration, après avoir épaulé sa mère dans les tâches de la coopérative dès son jeune âge.

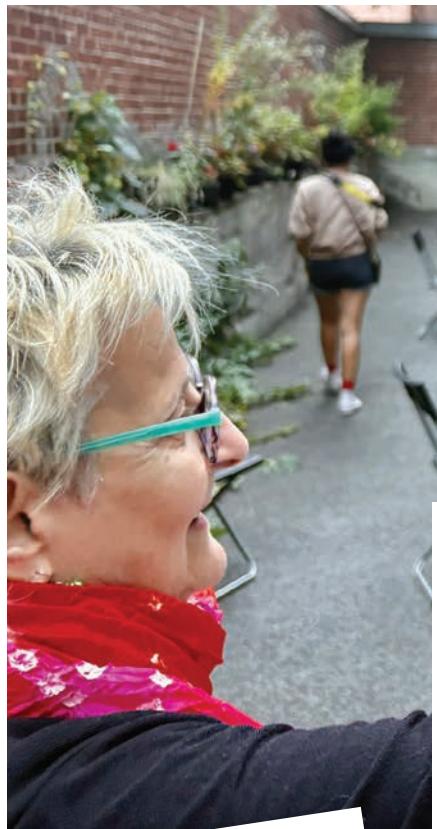
Au cours de ces quatre décennies, la coopérative a traversé « des hauts et des bas ». Le quartier, plus difficile il y a 40 ans, s'est également beaucoup transformé.

La coopérative a souligné l'importance de la formation. Un membre a mentionné que « ça coûte cher de ne pas en faire ». Il a été reconnu que des formations obligatoires auraient pu prévenir de gros problèmes et aider à développer une compréhension commune du fonctionnement coopératif.

Un chêne majestueux, planté il y a 35 ans par les enfants d'un couple de membres, aujourd'hui haut de cinq étages, est devenu le symbole vivant de la croissance et de la pérennité de la communauté. Lors des célébrations, André et Noëlla ont fêté leurs 59 ans de mariage et sont considérés comme des membres honoraires fondateurs pour leur engagement depuis 1985.

Pour l'avenir, la coopérative Nord-Sud souhaite continuer à améliorer la qualité de vie de ses membres par l'ajout de nouveaux logements et en soutenant d'autres groupes dans la création de coopératives. La recherche d'une relève pour les postes clés et l'organisation d'événements rassembleurs demeurent également au cœur de ses projets.

**LONGUE VIE À LA COOP NORD-SUD!**



Coopérative Cercle Carré : 15 ans

## UN VÉRITABLE ANCRAGE AU CŒUR DU VIEUX-MONTRÉAL



La FHCQ était présente lors de cette soirée festive pour célébrer avec les membres de la coopérative.

Si vous souhaitez souligner un évènement important, n'hésitez pas à nous écrire : [communications@fhcq.coop](mailto:communications@fhcq.coop).

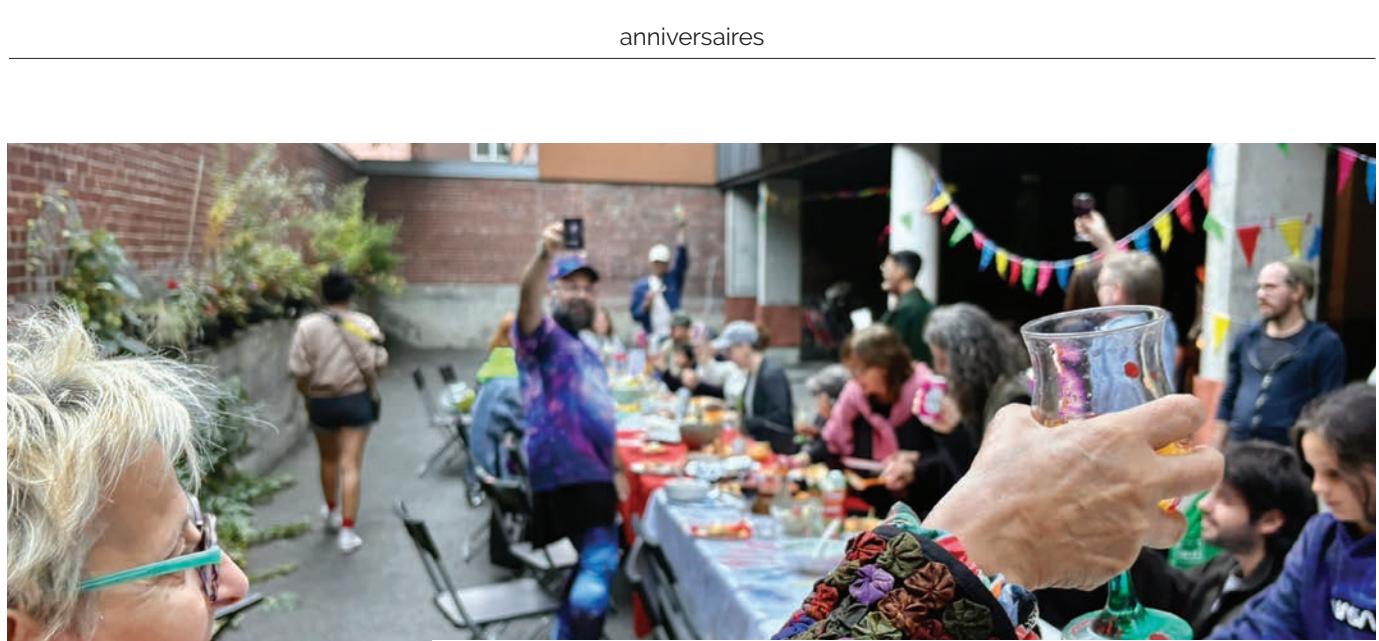


**L**a Coopérative Cercle Carré a fêté ses 15 ans le 20 septembre dernier, marquant ainsi le succès d'un rêve audacieux : créer non seulement des logements abordables, mais aussi un véritable écosystème culturel et une communauté vivante au cœur du Vieux-Montréal. Là où plusieurs ne voyaient qu'un lieu touristique, les membres de Cercle Carré ont façonné un milieu de vie ancré et solidaire dans la communauté.

### UN ÉVÈNEMENT FESTIF

La soirée s'est déroulée à l'image de la coop : chaleureuse, artistique et profondément collective. Des discours particulièrement sentis ont rappelé le chemin parcouru et la force du vivre-ensemble. Une lecture de poèmes collectifs a rassemblé les membres, tandis qu'un trio musical a accompagné le repas. L'événement a été un bel exemple de partage, qui reflète pleinement l'engagement des membres.

**LONGUE VIE À LA COOP CERCLE CARRÉ!**



**Sylvestre  
Painchaud**  
+ associés

On pratique votre droit.

Notre équipe offre aux coopératives d'habitation des services juridiques de qualité et adaptés à leurs besoins particuliers.

### Nos avocats +

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

740, avenue Atwater  
Montréal (QC) H4C 2G9

T 514 937-2881 F 514 937-6529  
C [info@spavocats.ca](mailto:info@spavocats.ca)

**GRONDIN  
& ASSOCIÉS**



(514) 508-3497

[info@jpgrondin.com](mailto:info@jpgrondin.com)

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Pour tous vos projets d'arpentage,  
n'hésitez pas à communiquer avec nous.

[www.jeanphilippegrondin.com](http://www.jeanphilippegrondin.com)

Région métropolitaine  
et ses rives

 [facebook.com/arpenteurgeometre](https://facebook.com/arpenteurgeometre)



Service personnalisé et solutions sur mesure

### NOS SERVICES

- Certification
- Compilation
- Services aux OBNL
- Comptabilité
- Fiscalité
- Services-conseils

### NOS CLIENTS

- Coopératives d'habitation
- Syndicats de copropriété
- Organismes de bienfaisance
- Fondations
- Organismes à but non lucratif (OBNL)
- Organismes à but lucratif (OBL)

### NOS ASSOCIÉS COOP

**Éric Côté**, CPA auditeur  
Associé

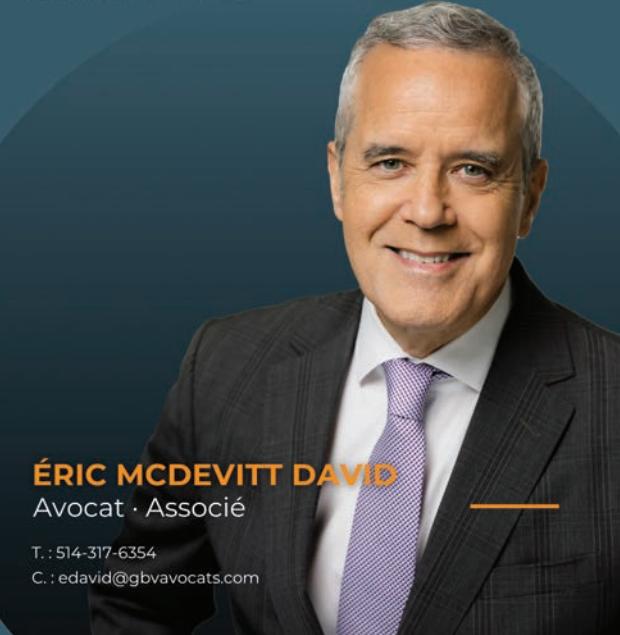
**Élizabeth Caron**, CPA auditrice  
Associée

3090, boul. Le Carrefour, bureau 300  
Laval (Québec) H7T 2J7  
Téléphone : (450) 682-2006  
Courriel : [experts@dhm.ca](mailto:experts@dhm.ca)

[dhm.ca](http://dhm.ca)

**GBV** AVOCATS

DROIT DE LA CONSTRUCTION,  
LITIGE CIVIL ET DROIT DES  
COOPÉRATIVES



# CALENDRIER DES FORMATIONS HIVER 2026



## Loi 25 et coopérative d'habitation

14 janvier  
18 h 30 à 20 h 30 GRATUIT

## Caméra de sécurité

10 février  
18 h 30 à 20 h 30   
45 \$ + taxes

## Suspension et exclusion

17 mars  
18 h 30 à 21 h 30 GRATUIT

## Rôle et responsabilités du CA

31 mars  
18 h 30 à 21 h 30 GRATUIT



## Préparation du budget (modèle SHQ)

22 janvier  
18 h 30 à 21 h 30   
87 \$ + taxes



## Secrétariat 1 - Rôle du comité - Prise de notes et rédaction

26 février  
18 h 30 à 21 h 30   
87 \$ + taxes



## Sélection 2 - Les entrevues

10 mars  
18 h 30 à 21 h 30   
87 \$ + taxes

## PARCOURS FORMATION DU CA Devenir une personne administratrice éclairée en 2 jours !

1<sup>re</sup> édition – formule tout inclus avec petit-déjeuner continental et repas du midi.

Un parcours intensif de formation, offert sur une fin de semaine (samedi et dimanche), réunissant quatre modules essentiels pour développer des compétences solides et confiantes en gouvernance coopérative.

### Au programme :

- Rôles et responsabilités au sein d'un conseil d'administration
- Suspension et exclusion de membres : encadrement juridique et bonnes pratiques
- Relations propriétaires-locataires : obligations, droits et pratiques exemplaires
- Loi sur les coopératives et règlement de régie interne : comprendre, appliquer, décider.

Ce parcours complet vous permettra de mieux comprendre vos fonctions, de prendre des décisions éclairées et de contribuer activement à la santé démocratique de votre coopérative. Les participantes et participants ayant complété l'ensemble du parcours recevront un certificat officiel de participation délivré par la FHCQ. Une reconnaissance formelle de vos nouvelles compétences.

Samedi 24 et  
dimanche 25 janvier   
300 \$ + taxes

## NOUVEAUTÉ!

## POUR VOUS INSCRIRE fhcq.coop/calendrier



Les coopératives ayant payé leur cotisation annuelle avant le 1<sup>er</sup> mars 2026 pourront participer aux formations gratuites du mois de mars :

- Suspension et exclusion
- Rôles et responsabilités du conseil d'administration

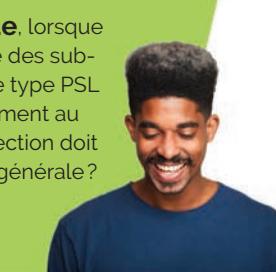
## SAVIEZ-VOUS QUE...

1 Saviez-vous que le conseil d'administration n'a pas le pouvoir de coopter si un siège est laissé vacant lors d'une élection ? (Copter : signifie que le CA en place nomme lui-même un nouveau membre pour pourvoir un poste vacant).

3 Saviez-vous que lorsque la coopérative gère des subventions au locataire de type PSL (programme de supplément au loyer), le comité de sélection doit être élu en assemblée générale ?



5 Saviez-vous que les administrateurs d'une coopérative doivent agir dans l'intérêt collectif des membres, et non à titre personnel ?



7 Saviez-vous qu'assister à l'assemblée générale est un droit et un devoir pour chaque membre ?



9 Saviez-vous que, selon l'article 90 de la Loi sur les coopératives, le conseil d'administration doit notamment veiller à la formation des membres, des administrateurs et administratrices, des dirigeants et dirigeantes ? Autrement dit, la formation coopérative n'est pas seulement une bonne pratique : c'est une responsabilité juridique du conseil d'administration. Elle permet d'assurer une gouvernance éclairée, la participation active des membres et la pérennité du modèle coopératif.



10 Saviez-vous que vous avez 15 jours suivant votre AGA pour faire votre mise à jour annuelle au registre des entreprises ?

L'équipe Gouvernance et Formation peut assurer la présidence ou le secrétariat de votre assemblée. De plus, elle offre formation et soutien aux conseils d'administration et aux différents comités.

INFORMATIONS  
aadenis@fhcq.coop

2 Saviez-vous que l'avis d'augmentation de loyer et de modification au bail (incluant les modifications au règlement d'immeuble) doit être remis entre 3 et 6 mois avant la fin du bail ?  
[https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL\\_806\\_E.pdf](https://www.tal.gouv.qc.ca/sites/default/files/notices/TAL_806_E.pdf)

Le membre locataire doit en accuser réception et répondre dans un délai de 30 jours pour indiquer s'il accepte les conditions proposées ou s'il choisit de déménager.

4 Saviez-vous que le rabais-membre ne peut pas être retiré sans suivre le processus officiel de suspension ou d'exclusion prévu à la Loi sur les coopératives ?



6 Saviez-vous que la force d'une coopérative repose sur la participation active de ses membres ?

8 Saviez-vous que l'avis de convocation pour toute assemblée générale, qu'elle soit annuelle ou extraordinaire, doit être transmis selon la manière prescrite dans le règlement de régie interne ? Loi sur les coopératives, article 65 : Cet avis doit indiquer le lieu, la date, l'heure de l'assemblée ainsi que l'ordre du jour proposé. Il doit également être envoyé à la fédération dont la coopérative est membre, dans le même délai. Un représentant de la fédération peut assister à l'assemblée et y prendre la parole.



#Jesuiscoop

## AFFICHEZ VOS COULEURS!

Une campagne qui permet d'identifier notre appartenance au mouvement coopératif en habitation. Des macarons et des affichettes électrostatiques ont été produits afin que tous reconnaissent les coops et les gens qui en font partie.

Pour obtenir du matériel, écrivez-nous à [communications@fhcq.coop](mailto:communications@fhcq.coop)

Nous sommes fièrement COOP.



## INSCRIVEZ-VOUS À L'INFOLETTRE, C'EST GRATUIT!

Soyez aux premières loges des dernières nouvelles, recevez les promotions de nos partenaires, découvrez l'offre de formations, recevez des invitations à nos événements.

Pour vous inscrire :

1. Rendez-vous sur le site [fhcq.coop](http://fhcq.coop)
  2. Cliquez sur la case **pour vous abonner à notre infolettre** de la page d'accueil
  3. Inscrivez votre adresse courriel, et c'est tout!
- Votre abonnement est confirmé.



[fhcq.coop](http://fhcq.coop)



Desjardins  
Caisse d'économie solidaire

## La coopérative financière de l'habitation sociale et communautaire au Québec



850  
organismes en habitation membres



600 M\$  
investis en habitation communautaire

1 877 647-1527  
[caissesolidaire.coop](http://caissesolidaire.coop)

Profitez d'avantages exclusifs conçus pour les coopératives membres de la FHCQ.

Le programme



permet :

- d'économiser sur les frais financiers
- de profiter de l'expertise de conseillers en investissement responsable

Contactez-nous pour planifier vos projets !

