



FHCQ
FÉDÉRATION DE L'HABITATION
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC

**Habitée
par un idéal**

CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES 2026

Repenser l'approche en habitation
en misant sur des modèles inclusifs,
durables et résilients.



Février 2026

fhcq.coop



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
DES BESOINS CRIANTS	4
DES INTERVENTIONS INSUFFISANTES ET INADÉQUATES	6
CONTRIBUTION À L'ESSOR ÉCONOMIQUE DU QUÉBEC	7
UN INVESTISSEMENT GARANTI	9
RÉDUCTION DES DÉPENSES	10
PART DÉCROISSANTE DES COOPÉRATIVES DANS LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES	13
RECOMMANDATIONS	15
EN CONCLUSION	17
PRÉSENTATION DE LA FHCQ	18
LES 7 PRINCIPES COOPÉRATIFS	19

PRÉAMBULE

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) souhaite saisir l'occasion des présentes consultations prébudgétaires pour rappeler au gouvernement que **l'une des façons d'enrichir le Québec est d'investir massivement dans le logement coopératif**. D'ailleurs, l'analyse que nous vous soumettons et les recommandations qui en découlent reposent sur une approche responsable et des données probantes validées par plusieurs recherches et endossées par différents partenaires.

La FHCQ croit que l'habitation coopérative est une voie à privilégier pour favoriser l'essor des communautés et, pour ce faire, est convaincue que le gouvernement doit la considérer comme un outil économique et social porteur et en mesure d'assurer la prospérité du Québec tout en renforçant le filet social.

Le présent mémoire vise à démontrer que le développement de coopératives contribue :

- à **l'essor économique du Québec**;
- à la **réduction des dépenses** de l'État dans d'autres secteurs (santé, sécurité, éducation);
- à une **réponse claire et pérenne aux besoins impérieux des ménages** en matière de logement.

Nous sommes d'avis que le gouvernement du Québec devrait investir davantage dans la santé financière des Québécois et Québécoises. Un véritable projet de société doit émerger autour de l'habitation coopérative et abordable qui agirait à titre d'infrastructure stratégique pour enrichir le Québec. Les besoins de la population sont criants et la pression économique grandissante sur les ménages menace de plus en plus la paix sociale. Il est urgent de s'engager dans une transformation de l'habitation. La grande crise que nous traversons en offre l'opportunité.



DES BESOINS CRIANTS

1 locataire sur 5 au Québec a eu de la difficulté à payer son loyer en 2025.

Le récent sondage Léger réalisé pour le compte de l'organisme Vivre en ville¹ révèle une détérioration alarmante de la situation des locataires : un locataire sur cinq au Québec a eu de la difficulté à payer son loyer en 2025, et cette proportion atteint un sur quatre à Montréal. Cet état de fait découle de l'augmentation substantielle des loyers moyens qui ont bondi de près de 150 \$ par mois depuis 2023, soit environ 1 800 \$ de plus par année. Concrètement, près de la moitié (45 %) des locataires québécois disent consacrer plus de 30 % de leur revenu net au paiement de leur loyer, selon un nouveau sondage de Royal Le Page². La hausse des loyers est ainsi devenue la cause première du phénomène croissant de l'itinérance, comme il était déjà reconnu en 2023³.

En parallèle, une personne sur cinq au Québec s'est trouvée en situation d'insécurité alimentaire en 2023, et cette proportion est en hausse pour une quatrième année consécutive, l'augmentation totale atteignant désormais 81,7 % depuis le début de cette tendance. Et c'est principalement le prix du logement qui se retrouve à la barre des accusés pour expliquer cette situation dramatique⁴. Plus inquiétant encore, une récente étude commandée à la firme Aviseo par les Banques alimentaires du Québec révèle que la prestation de services a atteint 3,1 millions en 2025, et elle prévoit une augmentation anticipée de plus de 25 % du volume de services entre 2025 et 2028⁵.

Agir sur les dépenses

Il s'agit d'une corrélation parfaite avec la crise de l'abordabilité qui frappe le Québec. Le calcul est simple : sans contrôle des loyers, avec une approche généralisée de libre marché dans le secteur de l'habitation, l'État québécois contribue ainsi à appauvrir le Québec, ce qui est l'exact contraire de ce qui est véhiculé sur toutes les tribunes quant aux objectifs du gouvernement. Ce dernier peut bien investir dans des entreprises privées en espérant que ces dernières offriront à la population des emplois bien rémunérés, mais cela ne le garantit pas. Non, la seule action gouvernementale qui permette d'enrichir véritablement le Québec est d'agir sur les dépenses des ménages, et la dépense la plus importante demeure l'habitation.

¹ Voir <https://vivreenville.org/nos-positions/communiqués/communiqués/2026/crise-de-l-habitation-un-locataire-sur-cinq-peine-a-payer-son-loyer-au-quebec.aspx>.

² LACROIX-COUTURE, Frédéric, « Près d'un locataire sur deux dit consacrer plus de 30 % de son revenu au loyer », *Le Devoir*, 25 juin 2024 : <https://www.ledevoir.com/economie/815200/pres-locataire-deux-dit-consacrer-plus-30-budget-loyer>.

³ DUSSAULT, Lila, « Pourquoi autant d'itinérance au Québec? », *La Presse*, 22 juin 2023 : <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-06-22/pourquoi-autant-d-itinerance-au-quebec.php>.

⁴ BOUCHER, Geoffroy, et FOURNIER, François, « L'insécurité alimentaire grave en forte hausse au Québec », Observatoire québécois des inégalités, 1^{er} mai 2025 : <https://observatoiredesinegalites.com/insecurite-alimentaire-grave-en-forte-hausse/>.

⁵ Aviseo conseil, *Prévision 2026-2028 de la demande d'aide alimentaire au Québec*, 20 janvier 2026 : <https://aviseo.ca/perspectives/prevision-demande-aide-alimentaire-2026-2028/>.

Les coopératives, un gage de réussite

Comme démontré ci-dessous, investir dans l'habitation coopérative est un gage de réussite pour le Québec : non seulement on redonne aux citoyens et aux citoyennes un pouvoir d'achat, mais cela a de multiples retombées sur la santé, l'éducation et la sécurité des individus. Et c'est sans compter que les entreprises québécoises s'en retrouvent plus performantes et que l'État québécois bénéficie d'un retour d'investissement grâce à des recettes fiscales résultant d'une reprise de la consommation. Aujourd'hui, si la consommation se poursuit malgré les aléas économiques, c'est que les ménages s'endettent de plus en plus.

De fait, une étude réalisée en 2022 révèle que 66 % des ménages sondés déclaraient avoir des dettes. Or, 28 % d'entre eux peinent à les rembourser au moins occasionnellement et 8 % d'entre eux difficilement et même très difficilement⁶.

Encore une fois, le gouvernement a le pouvoir d'intervenir pour réduire cette tendance alors que le nombre de faillites ou de propositions de consommateurs a explosé ces dernières années. Selon le Bureau du surintendant des faillites, le nombre de dossiers d'insolvabilité n'a cessé d'augmenter entre 2021 et 2024, et le Québec se situe au deuxième rang de cette hausse au Canada avec un taux d'augmentation de 12,1 %⁷.

Selon le Bureau du surintendant des faillites, le nombre de dossiers d'insolvabilité n'a cessé d'augmenter entre 2021 et 2024, et le Québec se situe au deuxième rang de cette hausse au Canada avec un taux d'augmentation de 12,1 %.



⁶ PUGLIESE, Maude (sous la direction de), *Enquête sur l'endettement parmi les ménages*, Institut national de la recherche scientifique, 9 mai 2022 : https://endettement.inrs.ca/wp-content/uploads/2023/10/Guide-dutilisateur_site-web.pdf.

⁷ Voir <https://ised-isde.canada.ca/site/bureau-surintendant-faillites/fr/statistiques-recherche/statistiques-linsolvabilite-canada-2024>.

DES INTERVENTIONS INSUFFISANTES ET INADÉQUATES

Diminution des interventions gouvernementales

Une situation aussi alarmante devrait susciter des interventions à la hauteur de la part du gouvernement, car ce n'est pas du secteur privé que peuvent venir les solutions, comme le démontre le chroniqueur de *La Presse* Maxime Bergeron dans son article « Deux univers parallèles⁸ ». Il y rapporte que : *...les mises en chantier ont explosé au Québec. Il y en a eu 60 000 l'an dernier, un « record » franchi une seule fois depuis les années 1980.*

Et il s'agirait en majorité de logements locatifs. Mais offerts à des loyers de 2 000 \$ à 3 000 \$, ce ne sont pas ces nouveaux logements qui pourront loger les ménages déjà étranglés par les loyers dans le marché existant et qui sont à risque de se retrouver à la rue.

Or, les mesures mises en place par le gouvernement sont loin de répondre aux besoins des locataires en difficulté. Soulignons que la proportion de logements sociaux au Québec au sein du parc locatif a diminué entre les deux derniers recensements, passant de 11,2 % à 10,1 %⁹. **Alors que les besoins ne cessent d'augmenter, les interventions du gouvernement, elles, ont diminué.** De fait, alors que le gouvernement caquiste avait promis de livrer, au cours de son premier mandat, les 11 700 unités toujours en attente de réalisation faute d'un financement suffisant d'AccèsLogis, ce ne sont que 4 700 d'entre elles qui avaient fait l'objet d'un engagement avant les dernières élections¹⁰. Et pour la première fois en 25 ans, aucun programme n'est réservé au logement social.

Dans ce contexte, nous ne pouvons que nous réjouir et saluer la récente entente conclue entre Québec et Ottawa au sujet de Maisons Canada et l'intention du gouvernement du Québec de livrer près de 9 000 logements abordables en 2026.

Mais on parle de « logements abordables », et rien ne garantit qu'ils feront place à des logements sociaux et communautaires, notamment à des coopératives, ni qu'ils ne serviront pas ici encore les intérêts du secteur privé.

⁸ BERGERON, Maxime, « Rebond du logement : Deux univers parallèles », *La Presse*, 23 janvier 2026 : <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2026-01-23/rebond-du-logement/deux-univers-paralleles.php>.

⁹ FRAPRU, *Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec*, 8^e édition, septembre 2023 : <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023.pdf>.

¹⁰ DUCAS, Isabelle, « Seulement le tiers des logements sociaux promis ont été construits », *La Presse*, 21 février 2023 : <https://www.lapresse.ca/actualites/2023-02-21/au-quebec/seulement-le-tiers-des-logements-sociaux-promis-ont-ete-construits.php>.

CONTRIBUTION À L'ESSOR ÉCONOMIQUE DU QUÉBEC

Les coopératives, comme l'ensemble du secteur du logement social et communautaire, créent de la richesse pour le Québec.

Un investissement stratégique

L'enrichissement du Québec fait partie des priorités affirmées du présent gouvernement. Or, et nous ne sommes pas les seuls à l'affirmer, les sommes engagées dans le logement social et communautaire, y compris dans les coopératives, ne représentent pas une dépense, mais un investissement qui profite à l'ensemble du Québec. Plusieurs études viennent confirmer que les coopératives, comme l'ensemble du secteur du logement social et communautaire, créent de la richesse pour le Québec. Un des éléments sans contredit de cette richesse est la mixité sociale au sein des coopératives, qui contribue à l'essor de collectivités fortes.

Accès à la propriété et coopératives d'habitation : objectif et solution

Certains membres du gouvernement s'inquiètent que le Québec soit une société de locataires et voudraient la voir évoluer vers une société de propriétaires. Ce faisant, le contexte de crise d'accès à la propriété qui crée ce que certains appellent le « fossé générationnel » ne doit pas être un prétexte pour prioriser le soutien aux futurs acheteurs, mais bien plutôt le moment de considérer les coopératives comme une opportunité de valoriser un mode de propriété collectif.

Nul besoin de le rappeler, nous sommes dans une période de turbulences économiques liées entre autres à la guerre tarifaire avec les États-Unis. Cette situation engendre beaucoup de pression chez les entreprises. En misant sur le logement coopératif, cette pression est allégée. Avoir accès à un logement abordable diminue les hautes attentes salariales des travailleurs et professionnels, leur revenu disponible après impôt n'étant pas principalement dédié au paiement du loyer. La dépense budgétaire vouée au montant du loyer étant plus raisonnable, ces mêmes personnes peuvent envisager un emploi avec un salaire moins élevé.

Un investissement qui rapporte à tous

De plus, investir dans le logement social et communautaire rapporte au Trésor du Québec en augmentant le pouvoir d'achat des ménages, et, par le fait même, les recettes fiscales associées.



Déjà en 2011, une étude de la firme AECOM pour le compte de la Société d'habitation du Québec affirmait¹¹ :

« Pour chaque dollar versé par la SHQ, c'est 2,45 \$ qui sont dépensés en divers biens et services dans l'économie québécoise. »

Cet apport positif se trouve confirmé et détaillé dans une récente étude réalisée en 2023 par la firme Aviséo conseil pour le compte du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)¹².

L'étude se base sur la construction de 12 500 logements sociaux. Elle conclut :

« La variation du PIB réel au Québec est positive, de 148 M\$ à 230 M\$, selon le scénario. (...) Le revenu des ménages augmente quant à lui de 844 M\$ à 1 600 M\$, mettant en évidence un impact positif sur le bien-être des ménages. Enfin, la construction de 12 500 nouvelles unités de logements sociaux est associée à une diminution du taux de pauvreté de 0,8 point de pourcentage. En d'autres termes, cet investissement pourrait contribuer à sortir plus de 65 000 Québécois de la pauvreté. »

Enfin, outre les retombées fiscales, les investissements dans le logement social et communautaire permettent de réaliser des économies et de dégager des retombées positives nettes. C'est ce que confirme l'étude de la coopérative Interface et d'Émilie Dazé réalisée en 2025 pour le compte de l'Association des groupes de ressources du Québec (AGRTQ)¹³ :

« Chaque dollar investi dans les programmes de construction de logement social et communautaire génère 0,55 \$ en retombées fiscales et parafiscales. De plus, le parc de logement existant génère des économies de l'ordre de 354 M\$ par année en programmes publics divers. »

¹¹ AECOM, *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, septembre 2011, p. 18 : <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4756200>.

¹² Aviséo conseil, *Les impacts économiques et sociaux des investissements en logement social*, avril 2023, p. 3 : https://rohq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/12/Rapport_Final_avril223Vf.pdf.

¹³ ST-DENIS, Martin (coopérative Interface) et DAZÉ, Émilie, *Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec*, s.d., p. 85 : https://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Etude-de-retombees-des-programmes-de-la-SHQ_v4.pdf

UN INVESTISSEMENT GARANTI

Soutien indirect aux entreprises

Les données 2024 sur le rendement des coopératives d'habitation publiées par l'Agence fédérale des coopératives d'habitation dressent le portrait d'un secteur robuste¹⁴.

Investir dans les coopératives d'habitation permet non seulement d'être assuré d'un rendement, mais également de profiter de la durabilité des retombées :

- chaque dollar investi engendre une activité économique locale;
- la vie communautaire et l'essor des collectivités sont soutenus;
- la stabilité commerciale est garantie.

À l'inverse, **la crise du logement entraîne une perte de 4,2 milliards pour l'économie québécoise**, selon une étude de l'Observatoire québécois des inégalités :

« Ce dépassement du seuil d'abordabilité* (de 30 %) représentait environ 4,2 G\$ qui ne peuvent être alloués à d'autres dépenses dans notre économie¹⁵. »



¹⁴ Voir <https://www.agence.coopérativer/nouvelles/les-donnees-de-2024-sur-le-rendement-des-coopératives-d'habitation-dressent-le-portrait>.

¹⁵ Observatoire québécois des inégalités, *Manque de logements abordables : un coût économique de plus de 4,2 milliards de \$ pour la société*, communiqué de presse, 17 septembre 2025 : <https://observatoiredesinegalites.com/manque-de-logements-abordables-un-cout-economique-de-plus-de-4,2-milliards-de-pour-la-societe/>

RÉDUCTIONS DES DÉPENSES

Des retombées concrètes

Les effets des coopératives d'habitation sur la réduction des dépenses publiques sont indéniables.

Le principal impact du logement coopératif est sans contredit la stabilité résidentielle. Les effets qui en découlent sont nombreux :

- faible taux de roulement des ménages;
- ancrage dans la communauté;
- entraide et soutien mutuel;
- sentiment de sécurité.

Investir dans le logement communautaire n'est pas une dépense. Au contraire, cela permet de majorer les revenus du gouvernement en réduisant les dépenses liées aux services publics, ce qui conduit à un solde budgétaire positif. Nous retenons trois secteurs particulièrement touchés, soit la santé, l'éducation et la sécurité publique.

Impact sur le coût collectif de la santé

La vie en coopérative diminue le sentiment d'isolement en plus de réduire le stress occasionné par des hausses de loyers incontrôlables. Il en résulte un effet très positif sur le sentiment de sécurité et la bonne santé mentale.

À l'inverse, un logement inadéquat, voire en mauvais état, engendre des problèmes de santé parfois chroniques, lesquels ont un effet direct sur le système de santé.

À cet égard, un récent rapport de l'Observatoire des inégalités dévoile un chiffre préoccupant :

« Au Québec, on estime que le coût total des impacts d'un logement inadéquat sur le système de santé s'élève à environ 2 milliards de dollars par année¹⁶. »



¹⁶ Observatoire québécois des inégalités, *La crise du logement affecte la qualité de vie et la santé : Un coût potentiel de 2 milliards par année pour le Québec*, 10 décembre 2025 : <https://bit.ly/4qs5sLv>.

À l'inverse, vivre dans un logement social entraîne des effets bénéfiques, réduisant d'autant le fardeau financier sur le système de santé :

« Il a été démontré que de vivre en logement social* était associé à une diminution de l'insécurité alimentaire et à une diminution de la prévalence du diabète. Ces deux conditions amènent des coûts pour le système de santé. Construire 12 500 nouvelles unités de logements (sic) mènera donc à des gains de productivité pour le système de santé québécois, chiffré à plus de 14 millions \$¹⁷. »

*Pour les auteurs, la mention logement social comprend les coopératives d'habitation

Répercussions sur l'éducation

La santé et l'éducation sont de proches parentes. Les conditions de logement, notamment le surpeuplement et la nécessité de réparations majeures, influent sur la réussite et le décrochage scolaires. À ces critères s'ajoute la réalité plus globale de la défavorisation¹⁸.

Amélioration de la sécurité publique

L'étude de la firme Aviséo précédemment citée révèle également que :

« Des études ont démontré que de construire des logements sociaux était associé à une diminution de la criminalité. Celle-ci entraîne des coûts pour la société, tangibles comme intangibles. Il est d'ailleurs possible d'illustrer l'ampleur des coûts évités grâce à l'impact des logements sociaux sur la criminalité. En effet, construire 12 500 nouvelles unités pourrait se traduire en coûts évités de 525 millions \$¹⁹. »



¹⁷ Aviséo conseil, *op. cit.*, p. 2.

¹⁸ GAUDREAU, Michaël, MORIN, Isabelle, SIMARD, Jean-Guillaume, PERRON, Michel, et VEILLETTE, Suzanne, « Les facteurs territoriaux de persévérance et de réussite scolaires au Québec », *Quelles avancées dans la compréhension du décrochage scolaire ?*, CAIRN Info, Vol. 51, 2018 : <https://bit.ly/4qTQjn4>.

¹⁹ Aviséo conseil, *op. cit.*

Sur ce plan, la Fédération peut témoigner d'une telle réalité sur le terrain avec l'exemple de la Coopérative d'habitation Village Cloverdale qui, grâce au resserrement du tissu social, a réussi à rétablir la sécurité dans un quartier de Pierrefonds auparavant doté d'une très mauvaise réputation²⁰. Aujourd'hui, cette coopérative, forte de la mobilisation de ses membres et de la communauté, regroupe 866 logements où résident plus de 3000 personnes. Il en est de même pour ce qui est du secteur Bois-de-Boulogne à Laval qui a connu une chute marquée de la délinquance et des incivilités à la suite de l'implantation de 13 coopératives comptant 450 logements occupés par quelque 1 000 personnes²¹.

La richesse de la mixité sociale

Est-il besoin de rappeler que les coopératives reposent depuis leurs débuts sur le principe de **mixité sociale**. Une enquête sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation²², menée en 2022 et à laquelle 1 200 membres de coopératives de toutes les régions administratives du Québec, sauf pour la région du Nouveau-Québec, ont répondu révèle que :

42 181 \$
est le revenu
moyen brut



66 %
des membres
sont des femmes



36 %
sont des personnes
retraitées



52 %
sont des personnes
vivant seules



19 %
sont des familles
monoparentales



²⁰ CONSTANTIN, Louise, La Coopérative d'habitation Village Cloverdale : le défi d'une grande coopérative, Groupe CDH, 2014 : <https://drive.google.com/file/d/1dp8S6Ok0oT2U95ALYq7VyQfbN1D6BMVQ/view>.

²¹ CONSTANTIN, Louise, « Les coopératives de Laval : Les défis du logement communautaire et social », *CITÉCOOP*, Vol. 14, n° 24, Automne 2025, p. 23 : https://fhcq.coopérativer/fr/citecoopérativer_24.

²² Voir <https://fhcq.coopérativer/fr/profil-membres>.

PART DÉCROISSANTE DES COOPÉRATIVES DANS LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

La Fédération s'inquiète de la part décroissante des coopératives dans le secteur du logement social et communautaire et particulièrement du faible nombre de coopératives réalisées en vertu du PHAQ. En effet, en 2022, première année d'application du PHAQ, on ne dénombrait que quatre coopératives sur les 41 projets sélectionnés. Et lors du dévoilement de la programmation 2024, aucune coopérative n'en faisait partie.

Alors que deux coopératives célèbrent cette année leur 50^e anniversaire, la Coopérative Village Côte-des-Neiges²³ de Montréal et la Coopérative des Cantons à Sherbrooke²⁴, nous croyons ne plus avoir à démontrer que les coopératives représentent un modèle d'habitation éprouvé.

Pensons aux réussites des complexes emblématiques de Milton Parc au centre-ville de Montréal, qui regroupe 15 coopératives et six OSBL, pour un total de 616 logements²⁵, et à la Coopérative Village Cloverdale de Pierrefonds, la plus grande au Canada avec 866 logements²⁶. Globalement, elles représentent un actif immobilier de plusieurs milliards de dollars tout en créant une valeur collective durable se traduisant par des retombées sociales et économiques sur plusieurs décennies.

Il importe donc que le gouvernement investisse dans ce secteur afin de permettre la création de nouvelles coopératives dans le paysage de l'habitation, mais aussi d'encourager et de faciliter l'optimisation de ces dernières, notamment en favorisant la croissance des coopératives existantes par fusion, acquisition et développement.

Actuellement, force est d'admettre que le gouvernement fédéral est en avance dans son appui au développement des coopératives d'habitation avec son nouveau programme de 1,5 G\$ dédié exclusivement à ces dernières. Si les sommes restent modestes considérant les besoins immenses, il est fort à parier que les résultats qui émergeront de ces nouvelles unités coopératives inciteront le gouvernement à bonifier ce programme. D'ailleurs, il est à noter que la vision du gouvernement fédéral dans le développement de ces nouvelles coopératives est plus alignée sur le réel potentiel coopératif que les programmes québécois, alors que son programme vise la création de « coopératives pour tous ».

²³ CITECOOP, « La doyenne des coopérateurs de Montréal célèbre son 50^e anniversaire », avec la collaboration de Pierrette Trudel, Vol. 14, n° 24, automne 2025, p. 9 : https://cdn.fhcq.coopérativer/uploads/PDF/3855_Magazine_Cite%CC%81Coop_Automne%202025_vF_ERRATUM.pdf.

²⁴ Voir <https://www.chce.coopérativer/annonces>.

²⁵ KOWALUK, Lucia, et PICHÉ-BURTON, Carole (sous la direction de), *Communauté Milton-Parc : How We Did It and How It Works Now*, Communauté Milton-Parc, 2012 : <https://www.miltonparc.org/wp-content/uploads/2023/09/cmp-histoire-yellow.pdf>.

²⁶ CONSTANTIN, Louise, *La Coopérative d'habitation Village Cloverdale : le défi d'une grande coopérative*, op. cit.

PL20 : un frein à la mixité sociale et une mesure pour appauvrir les ménages

Au moment de déposer notre mémoire, nous avons appris le dépôt du PL20 *Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation*.

Il faut souligner l'impact de cette nouvelle mesure qui, plutôt que de renforcer le pouvoir d'achat des ménages (telle est la mission d'une coopérative d'habitation), viendra plutôt l'affaiblir en appauvrissant les ménages dont le revenu serait accessoirement « trop élevé ». Or, contrairement aux prétentions du gouvernement, les coopératives sont et doivent être « pour tous ». Elles s'enrichissent socialement et économiquement de la mixité, tout comme la société civile.

Affaiblir cette mixité, la réduire à des seuils artificiellement bas pour pallier un manque de vision, une connaissance limitée du potentiel du modèle d'habitation coopérative et des ambitions très modestes alors que les investissements en logement social et abordable stagnent, voire régressent, est inacceptable.

Par ailleurs, l'approche actuelle qui tient compte du LMM (loyer médian du marché) pour la fixation des loyers menace l'abordabilité des coopératives qui normalement tend à grandir dans le temps par rapport au marché spéculatif.

Cette mesure répandue et décriée par nos membres appauvrit les ménages des coopératives qui voit leur loyer augmenter au même rythme que le marché spéculatif, sans tenir compte de leur capacité de payer ni même du cycle de vie de la coopérative.

Les besoins de la population vont en augmentant. Il faut cesser de nuire à un modèle d'habitation qui a fait ses preuves depuis plus de 50 ans.



RECOMMANDATIONS

Le gouvernement a adopté en 2024 une Stratégie québécoise en habitation²⁷. Celle-ci repose sur une série de principes et d'objectifs, mais ne comprend aucune mesure chiffrée, si ce n'est d'investir 3,7 milliards de dollars au cours des cinq prochaines années, ce qui portera les investissements totaux en habitation depuis 2018 à 6,3 milliards de dollars. Or, aucune ventilation n'est proposée concernant la répartition de ces investissements entre les différents secteurs.

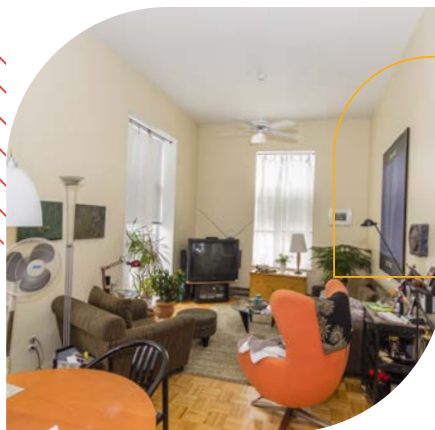
C'est pourquoi **nous recommandons que le prochain budget comporte des engagements avec des cibles claires traduisant une vision long terme.**

Conséquemment, notre demande prioritaire est la suivante :

Atteindre 20 % du parc locatif en logement social et communautaire (HLM, coopératives et OSBL) à l'échelle nationale d'ici 15 ans, conformément à l'orientation adoptée lors des Journées d'étude sur les perspectives internationales sur le logement social et communautaire tenues les 29 et 30 mai 2024²⁸.

À cette fin, que le gouvernement s'engage à :

- Assurer le financement d'au moins 10 000 logements sociaux par année;
- Mettre en place un programme pérenne et pluriannuel pour soutenir la réalisation de ces logements;
- Inclure dans ce programme un volet spécifiquement dédié aux coopératives avec une cible de réalisation chiffrée;
- Garantir un nombre suffisant de logements subventionnés pour répondre aux besoins des collectivités.



²⁷ Voir https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf.

²⁸ Voir <https://bit.ly/4aieyFL>.

En outre, nous demandons au gouvernement de :

1 Réduire la charge fiscale municipale des coopératives d'habitation par un statut fiscal différencié

La Loi sur la fiscalité municipale doit être modifiée en vue de définir un statut propre aux coopératives d'habitation et aux OSBL afin d'attribuer à ceux-ci un taux de taxation différencié se traduisant par des taxes plus modestes que celles appliquées au secteur privé. Les coopératives pourraient alors détenir plus de fonds propres pour assurer leur santé immobilière, voire envisager des projets de croissance.

2 Réserver en exclusivité aux projets de logement social et communautaire les terrains et immeubles gouvernementaux sous-utilisés mis en disponibilité pour la réalisation de logements tel qu'il est énoncé dans la Stratégie.

L'accès à un terrain doit pouvoir se faire sans que le secteur coopératif n'entre en compétition avec le secteur privé.

3 Rétablir et financer adéquatement le Programme d'adaptation de domicile afin que les projets de logements sociaux et communautaires qui le veulent comportent des logements adaptés et adaptables.

4 Modifier l'approche visant à encadrer la fixation des loyers des logements sociaux et abordables pour qu'elle tienne compte plutôt des coûts d'opération et de maintien de l'actif immobilier.

5 Redéfinir les seuils d'accès à une aide financière issue du programme de soutien au loyer (PSL) selon la capacité de payer des ménages qui est en chute libre, et prévoir les sommes en conséquence au budget pour soutenir les ménages québécois hors marché.



EN CONCLUSION

Reconnaître les coopératives comme pilier pour un Québec prospère... et fort!

Les chiffres le démontrent : investir dans les coopératives d'habitation permet d'enrichir tout le Québec, individus, entreprises et gouvernement inclus.

Le patrimoine immobilier collectif est évalué à plusieurs milliards de dollars. La somme de ces actifs, hors spéculation, favorise la rentabilité et la profitabilité des investissements passés, actuels et à venir.

De plus, elles permettent des gains en productivité en soutenant les entreprises et réduisent les dépenses publiques.

Des solutions permanentes à la crise de l'abordabilité existent. Investir dans l'habitation coopérative, c'est miser sur un secteur qui aura un impact durable sur le Québec et qui contribuera à sa prospérité. Investir dans les coopératives, c'est investir dans la résilience du Québec pour faire face aux aléas socioéconomiques.

La FHCQ a une vision : transformer l'habitation au Québec par le développement du modèle d'habitation coopérative. Ensemble, coopérons pour un avenir prospère pour tous.



PRÉSENTATION DE LA FHCQ

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.

VISION

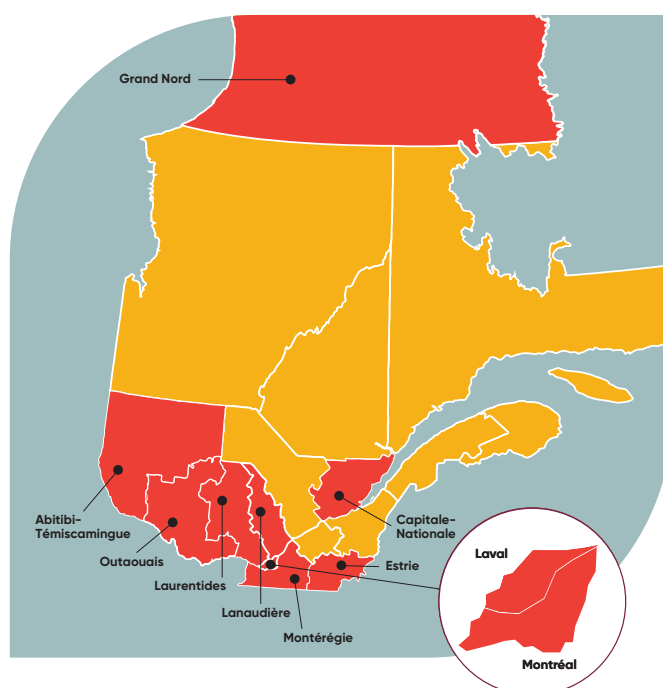
Transformer le secteur de l'habitation au Québec, par le développement du modèle d'habitation coopérative.

À PROPOS DE LA FHCQ

Avec ses 480 membres, la Fédération de l'habitation coopérative du Québec est la plus grande fédération d'habitation coopérative du Québec. Représentant plus de 13 000 ménages coopérants, elle regroupe près de 45 % des logements coopératifs du Québec.

La FHCQ, anciennement connue sous le nom de Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), a été fondée en 1983.

La FHCQ est la voix officielle du mouvement coopératif en habitation au Québec.



La FHCQ est aujourd'hui présente dans 10 régions administratives.

LES 7 PRINCIPES COOPÉRATIFS



Les coopératives suivent des principes qui assurent une gestion équitable et démocratique. Ces principes, qui constituent des repères essentiels guidant les coopératives dans l'application de leurs valeurs, ont été adoptés en 1995 lors de la Déclaration sur l'identité coopérative par l'Alliance Coopérative Internationale.

1 Adhésion volontaire et ouverte à tous

Les coopératives sont des organisations volontaires, ouvertes à toute personne prête à utiliser leurs services et à assumer les responsabilités d'adhésion, sans discrimination fondée sur le sexe, l'origine sociale, la race, l'allégeance politique ou la religion.

2 Pouvoir démocratique exercé par les membres

Les coopératives sont dirigées démocratiquement par leurs membres, qui participent activement à la définition des politiques et à la prise de décisions. Chaque membre a un droit de vote égal (« un membre, une voix »), et les représentants élus rendent compte à leurs membres.

3 Participation économique des membres

Les membres contribuent équitablement au capital de la coopérative, qu'ils contrôlent. Une partie de ce capital est généralement la propriété commune de la coopérative. Les excédents sont utilisés pour développer la coopérative, constituer des réserves (au moins partiellement indivisibles), distribuer des ristournes aux membres selon leurs transactions et soutenir d'autres activités approuvées par les membres.

4 Autonomie et indépendance

Les coopératives sont autonomes et gérées par leurs membres. Elles préservent leur indépendance même lorsqu'elles collaborent avec d'autres organisations ou lèvent des fonds extérieurs, à condition de maintenir le contrôle démocratique des membres.

5 Éducation, formation et information

Les coopératives offrent à leurs membres, dirigeants élus, gestionnaires et employés l'éducation et la formation nécessaire pour contribuer efficacement au développement de leur coopérative. Elles sensibilisent également le public, notamment les jeunes et les leaders d'opinion, aux bienfaits de la coopération.

6 Coopération entre les coopératives

Les coopératives collaborent pour mieux servir leurs membres et renforcer le mouvement coopératif, en travaillant ensemble au niveau local, national, régional et international.

7 Engagement envers la communauté

Les coopératives contribuent au développement durable de leur communauté en appliquant des politiques approuvées par leurs membres.