



FHCQ
FÉDÉRATION DE L'HABITATION
COOPÉRATIVE DU QUÉBEC

**Habitée
par un idéal**

PL20

UN PROJET DE LOI QUI NE RÉPOND PAS À LA CRISE DE L'ABORDABILITÉ



Mars 2026

fhcq.coop



TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE EXÉCUTIF	3
À PROPOS DE LA FHCQ	5
PRÉAMBULE	7
CONSTATS	8
UNE SÉRIE DE CONTRADICTIONS	11
SEUILS DE REVENUS ET PÉNALITÉS FINANCIÈRES	14
SÉLECTION DES MEMBRES	17
IMPACT SUR LE DÉVELOPPEMENT DU MOUVEMENT	23
MESURES FAVORISANT L'ACCÈS À UN LOGEMENT	25
CONCLUSION	28
LES 7 PRINCIPES COOPÉRATIFS	29

SOMMAIRE EXÉCUTIF

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), plus grand regroupement d'habitation coopérative au Québec, remercie les membres de la commission de l'aménagement du territoire de l'avoir invitée aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi 20 (PL20) visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation.

La Fédération a un mandat fort de ses membres pour réclamer l'abandon du projet de loi 20 ou, à tout le moins, un amendement qui exclurait les coopératives d'habitation des mesures prévues.

Avec ce projet de loi, la démonstration est claire que le gouvernement ne saisit pas l'occasion de réellement soutenir un mouvement qui a un impact favorable dans la collectivité, partout au Québec, depuis maintenant 50 ans.

Le PL20 est une menace à la survie du modèle d'habitation coopérative. Ses effets négatifs anticipés sont nombreux, mais se résument simplement : fragilisation du modèle et appauvrissement des ménages.

Par ailleurs, rappelons qu'en devenant partenaires du gouvernement pour la création de coops, les milliers de ménages qui se sont lancés dans cette aventure n'ont pas consenti à ces nouvelles mesures prévues au PL20. Le gouvernement est en train de réécrire les ententes et les règles du jeu a posteriori, ce qui est problématique et légalement questionnable.



Le présent mémoire vise à sensibiliser le gouvernement sur la nature propre d'une coopérative d'habitation et aux impacts envisagés et probants du PL20 sur le modèle, et sur les ménages. Aussi, pour répondre à l'objectif du projet de loi, soit de favoriser l'accès au logement, la fédération fera la démonstration que non seulement le gouvernement n'atteindra pas son objectif avec le PL20, mais que des mesures plus porteuses pourraient être mises de l'avant pour accélérer la croissance du mouvement d'habitation coopérative afin de réellement favoriser l'accès à un logement pour la population... toute la population.

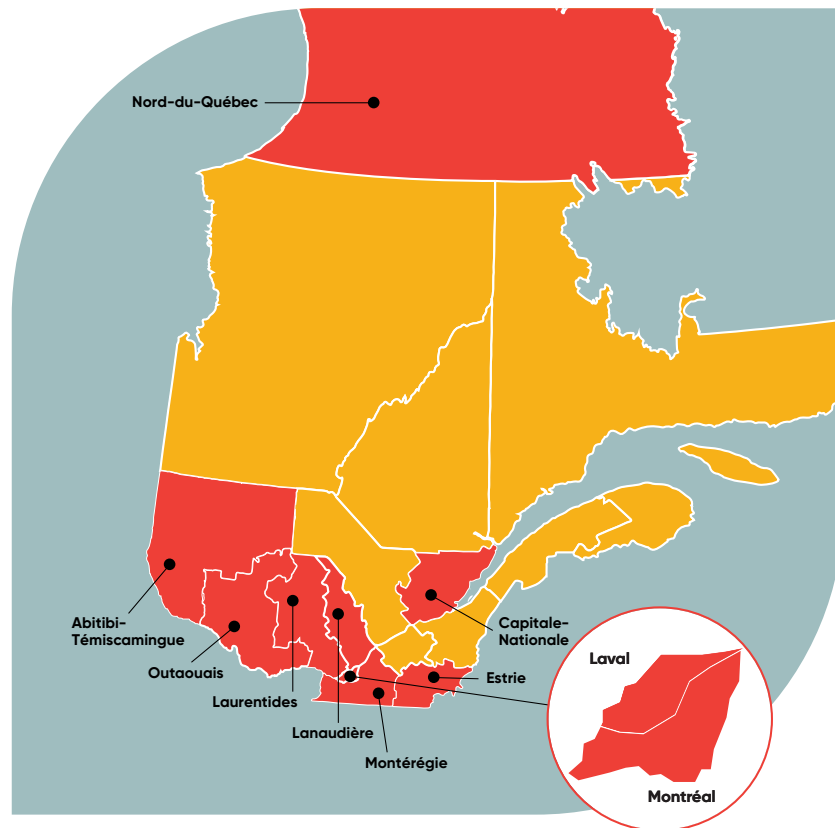
**En somme, la demande de la FHCQ est simple :
que le gouvernement abandonne le PL20 OU qu'il l'amende
pour exclure les coopératives d'habitation des mesures prévues.**



À PROPOS DE LA FHCQ

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) a été fondée en 1983 par une vingtaine de coopératives d'habitation de Montréal. À la fois association et entreprise d'économie sociale, la fédération a pour mission de représenter et défendre les intérêts des coopératives d'habitation, de les accompagner et de les soutenir pour relever le défi de l'auto-gestion démocratique, et contribuer à leur développement. Employant quelque 40 professionnels dédiés, la fédération offre tous les services dont les coops ont besoin pour relever les défis qui sont les leurs. Initialement fédération régionale de Montréal, la fédération est aujourd'hui présente dans 10 régions administratives au Québec.

Son ambition est simple : transformer le secteur de l'habitation au Québec, en développant le modèle d'habitation coopérative.



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

Ce n'est pas qu'un simple locateur de logements. C'est une association démocratique qui regroupe des membres engagés dans une entreprise d'économie sociale reposant sur une gestion collective. Le secteur de l'habitation est le plus important du mouvement coopératif du Québec, comptant 1 300 coopératives sur 2 900 tous secteurs confondus.

Essentiellement implantées dans les quartiers centraux, autrefois désignés comme quartiers ouvriers, elles ont contribué à sauver de la démolition et à rénover et recycler des centaines d'immeubles. Elles ont ainsi joué un rôle de préservation du patrimoine bâti. À cet égard, plusieurs coopératives se sont méritées différents prix de reconnaissance.

Plus encore, les coopératives contribuent à la consolidation du tissu social. Mentionnons en premier lieu qu'elles exercent un frein à l'embourgeoisement des quartiers et au maintien des populations dans leur lieu d'appartenance. La sécurité d'occupation est l'un des avantages les plus cités par les membres des coopératives. Par exemple, le quart des membres habitent leur coopérative depuis au moins 20 ans. Plus encore, il a été démontré que la présence importante de coopératives dans un quartier se traduit par une diminution marquée de la délinquance et de la criminalité.

Les coopératives d'habitation offrent donc un milieu de vie et d'appartenance, une communauté reposant sur l'engagement citoyen.



PRÉAMBULE

Le dépôt du PL20 a fortement fait réagir les membres des coopératives. Dès que la Fédération en a eu connaissance, elle a organisé un webinaire pour en expliquer les tenants et aboutissants. Plus de 800 participant.e.s y ont assisté et ont exprimé leur vive inquiétude quant au sort réservé aux membres des coopératives et au fonctionnement démocratique de celles-ci.

98 % des membres consultés provenant de 125 coopératives ont exprimé leur désaccord avec le PL20

Elle a ensuite transmis un sondage auquel quelque 1 000 membres provenant de 125 coopératives (10 % du mouvement, 25 % des membres) ont répondu pour exprimer leur désaccord avec le PL20, et ce, à hauteur de 98 %.

Elle a en outre déposé une pétition à l'Assemblée nationale demandant le retrait du chapitre 1 du PL20, pétition qui a, au moment d'écrire ces lignes, plus de 7 000 signatures. Enfin divers médias ont fait des reportages sur le PL20 et publié des lettres de membres de coopératives et de la Fédération qui s'y opposent.

Rarement un projet de loi aura-t-il suscité une telle réaction de la part de notre mouvement. C'est dire que les enjeux qu'il soulève sont majeurs.



Les gens qui habitent une coopérative ne sont pas des locataires, mais des membres.

Le PL20 tire sa justification du rapport de la vérificatrice générale du Québec (VGQ) qui révèle que quelque 2 700 ménages habitant un logement dit abordable auraient des revenus dépassant le seuil maximum fixé pour déterminer l'admissibilité à un tel logement. Lors de sa présentation à la Commission, la VGQ a précisé que, de ce nombre, près de 1 000 ménages avaient un revenu qui dépassait de moins de 10 000 \$ ce seuil maximum, ce qui ne représente pas un montant si exagéré. Élément plus marquant, 250 ménages auraient un revenu dépassant ce seuil de 60 000 \$ et 20 ménages disposant d'un revenu de 200 000 \$. Ici, nous ne parlons plus de 10 %, mais de 1 % des ménages dépassant le seuil d'admissibilité.

Dans ce contexte, est-il justifié pour le gouvernement de créer une nouvelle instance bureaucratique et d'y injecter des fonds publics pour sévir contre 270 ménages dans l'ensemble du Québec, et ce, alors qu'il affirme vouloir réduire la bureaucratie et les dépenses publiques ?

Du même souffle, il est important de préciser que les gens qui habitent une coopérative ne sont pas des locataires, mais des membres. Cette notion est importante. Le bail qu'ils signent, s'il vient cristalliser leur statut de locataire, ne fait qu'ouvrir la porte à la coopérative. Le contrat de membre lui vient donner un sens à l'engagement nécessaire qui est attendu, à la mise en commun des connaissances, compétences et expérience, à la participation, voire à la mobilisation dans la vie associative de la coopérative. Bref, le contrat de membre vient cimenter le milieu de vie.

Une coopérative n'est pas seulement qu'un service à la personne, un bien utilitaire, c'est un milieu de vie qu'il faut animer. La particularité des coopératives réside dans l'autogestion de l'actif immobilier. Or, pour ce faire, les coopératives ont besoin de gens qui ont cette capacité. Dans ce contexte, il ne faut pas seulement regarder le revenu de la personne qui habite la coopérative, mais plutôt son niveau d'engagement, son impact dans celle-ci.

En contrepartie, nous sommes en mesure de démontrer que, dans la grande majorité, les coopératives s'adressent prioritairement à la population cible des programmes de logement. D'ailleurs, ceux qui « gagnent mieux leur vie » aujourd'hui, sont entrés dans la coopérative avec des revenus modestes. Et fort heureusement, la coopérative leur a permis d'élever leur niveau de vie. Nous devrions nous en réjouir plutôt que de le décrier. **Ce qui est préoccupant, ce n'est pas la place que ces gens prennent, mais les places qui n'ont pas été créées au fil du temps faute de financement adéquat et d'ambition.**

C'est ainsi que les coopératives, qui reposent depuis leurs débuts sur le principe de mixité sociale, outre des ménages à faible revenu, accueillent en grande majorité des ménages de la classe moyenne à revenus modestes, ceux-là mêmes qui peinent de plus en plus à se loger dans le marché privé. Une enquête sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation¹, menée en 2022 et à laquelle 1200 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



Fondamentalement, ce que le PL20 révèle, c'est une méconnaissance profonde du secteur de l'habitation coopérative, méconnaissance notamment alimentée par des critiques contenues dans un premier rapport de la Vérificatrice générale du Québec (VGQ) publié en 2019 et reprises dans le plus récent rapport de la VGQ, à savoir que des ménages dont le revenu dépasse un « plafond admissible » occupent des logements abordables dans des coopératives d'habitation. Pourtant, dans le rapport de 2019, la VGQ cite l'annexe 4 du site de la SHQ décrivant le programme AccèsLogis :

***... la notion de revenu modeste n'est pas vraiment contraignante pour les organismes qui exploitent les immeubles et qui louent les logements. Dans son guide à leur intention, la SHQ précise que les limites du revenu modeste ne sont pas un plafond à des fins d'admissibilité, mais plutôt une balise pour les organismes dans la sélection de nouveaux locataires*².**

¹ Voir fhcq.coop/fr/profil-membres

² VGQ, *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2019-2020*, mai 2019, p. 17 : www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/2019-2020-VGQ-mai2019/fr_Rapport2019-2020-VGQ-mai2019-ch02.pdf.

Et dans ses commentaires en réaction au rapport de la VGQ, la SHQ affirme :

Les organismes se doivent également de tenir compte des exigences légales et réglementaires imposées par la Régie du logement (augmentation annuelle des loyers) et du Code civil du Québec. Cette réalité peut entraîner des applications de gestion et des statistiques de revenus des locataires qui semblent incohérentes avec l'esprit du programme, alors qu'elles sont pourtant conformes, puisque l'organisme ne peut évincer un locataire sous le seul prétexte que ses revenus sont devenus trop élevés. En effet, le Code civil du Québec garantit au locataire le droit au maintien dans les lieux³.

D'autre part, la VGQ semble confondre, lorsqu'elle parle de logements abordables subventionnés, l'aide à la pierre versée une seule fois, qui a financé l'implantation initiale, par la construction ou l'achat-rénovation, de l'aide à la personne qui finance sur une base continue le supplément au loyer accordé aux ménages à faible revenu dans les HLM, les coopératives, les OSBL ... et le secteur privé!

Elle semble ainsi considérer que les logements abordables sont des logements subventionnés, ce qui n'est pas le cas.



³Ibid., p. 34.

UNE SÉRIE DE CONTRADICTIONS

Par ailleurs, le PL20 contient une série de contradictions avec d'autres orientations gouvernementales. La première de celles-ci porte sur l'intention annoncée par le titre du PL, soit la **Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement**. Or, comment le gouvernement peut-il affirmer qu'il veut favoriser l'accès au logement quand :

- il ne planifie que 1 000 logements abordables dans son récent budget alors que la VGQ parle de besoins impérieux chez plus de 100 000 ménages québécois, allant même jusqu'à préciser que quelque 650 000 ménages seraient incapables de payer le loyer médian sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu;
- il n'y a pas eu de nouvel appel à projets en vertu du PHAQ depuis 2023; précisons que seulement quatre coopératives ont été réalisées en vertu du PHAQ depuis sa création;
- au lieu de quoi, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a lancé cette année une nouvelle version du PHAQ, appelée intermédiaire, en vertu de laquelle le loyer peut atteindre 150 % des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ, et qui vise les mêmes « clientèles », ce qui contribuera assurément à appauvrir même les populations les plus vulnérables ciblées pour ces projets;
- plusieurs coopératives ayant obtenu une réserve de terrain, notamment de la part de la Ville de Montréal, le perdent – et par conséquent, perdent leur projet –, n'ayant pas réussi à confirmer le financement nécessaire de Québec;
- la subvention de la SHQ, qui visait normalement à financer 50 % des coûts de réalisation, n'avait plus été indexée depuis 2009, jusqu'à l'abolition d'AccèsLogis en 2020, alors que les coûts de construction avaient fortement augmenté (ex. +44 % à Montréal entre janvier 2019 et juin 2024)⁴, réduisant la couverture à environ 28 % et rendant plusieurs projets non viables;
- que la solution qu'il préconise pour s'attaquer à la crise de l'abordabilité consiste à évincer des membres de coopératives (revenu-viction) bénéficiant de la sécurité d'occupation pour les renvoyer dans le marché privé spéculatif et les exposer à des loyers nettement plus élevés et au risque croissant de rénovictions ?

⁴VGQ, Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2024-2025, mai 2025, p. 33

À cette liste, nous pouvons ajouter l'obligation faite par la SHQ aux coopératives d'aligner leurs loyers sur les loyers médians du marché (LMM), un marché hautement spéculatif, entraînant ainsi des hausses injustifiées par rapport au budget des coopératives, souvent au-dessus de l'inflation et douloureuses pour les membres ne bénéficiant pas de PSL, comme l'ont récemment dénoncé les membres aînés de la Coopérative Émile-Nelligan de Montréal. **Paradoxalement, ce mode de calcul met les coopératives à la remorque du marché privé, et ce, à l'encontre de leur mission qui consiste précisément à en retirer des logements pour les soustraire de la spéculation.** Il importe ici de souligner que les coopératives ne peuvent être vendues et que les membres ne peuvent réaliser de gain de capital.

En pleine crise de l'abordabilité, ce n'est pas en privant de leur logement coopératif un nombre restreint de ménages de la classe moyenne que le gouvernement pourra y faire face, mais en accélérant et en amplifiant la réalisation de logements réellement abordables, c'est-à-dire accessibles pour tous les ménages. Rappelons que l'ensemble du réseau du logement communautaire et social, de même que plusieurs acteurs de la société civile et des municipalités, s'entendent pour réclamer l'atteinte de 20 % de logements hors marché d'ici 15 ans pour résoudre cette crise.

Une contradiction aux principes coopératifs

Rappelons que les coopératives d'habitation relèvent toutes de la Loi sur les coopératives administrée par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (MEIE) et elles adhèrent aux sept principes coopératifs de l'Alliance coopérative internationale, dont :

- l'adhésion volontaire et ouverte à tous et toutes;
- la participation économique des membres;
- le pouvoir démocratique exercé par les membres;
- l'autonomie et l'indépendance⁵.



⁵Voir ccr.ica.coop/sites/2021-11

Le PL20 va à l'encontre de ces principes. Plus encore, il donne l'impression que la main gauche du gouvernement ignore ce que fait la main droite. En effet, les coopératives d'habitation font partie du secteur de l'économie sociale encadré par une loi et soutenu par des plans d'action, le plus récent couvrant la période 2025-2030. On y lit :

Par leur nature, les entreprises d'économie sociale agissent pour le bien commun et jouent un rôle central dans la réponse aux enjeux de société. Qu'il s'agisse de développement de l'économie circulaire, d'accès à des logements abordables et de qualité, d'autonomie et de sécurité alimentaires ou de maintien à domicile des personnes âgées, l'apport de ces entreprises est essentiel⁶.

L'action 6 de ce plan est éloquente : « Soutenir le développement de secteurs stratégiques prioritaires ». **Et c'est l'habitation abordable et de qualité qui est citée au premier rang de ces secteurs.**

Les coopératives d'habitation que nous connaissons aujourd'hui existent depuis plus de 50 ans et se sont développées au fil des ans avec le soutien de quinze programmes gouvernementaux, fédéraux, provinciaux et municipaux, certains étant mixtes⁷. Chacun s'accompagnait d'un accord d'exploitation comprenant certaines exigences de reddition de comptes ainsi que les normes à respecter concernant la proportion de logements à réserver aux ménages à faible revenu admissibles à une subvention au loyer. Dans ce cas, et dans ce cas seulement, une vérification du revenu devait être effectuée. Notons en outre que les accords d'exploitation viennent progressivement à échéance, libérant les coopératives des obligations qui les liaient.



⁶ *L'entrepreneuriat collectif, une force pour l'économie d'ici*, p. 30 : cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/economie/publications-adm/plans-action/PL_economie_sociale_2025-2030_MEIE.pdf.

⁷ Auxquels il faut ajouter les nouveaux programmes fédéraux Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH) et Maisons Canada ainsi que les fonds mutualisés.

SEUILS DE REVENUS ET PÉNALITÉS FINANCIÈRES

Un des éléments les plus inquiétants de ce projet de loi est l'établissement d'un seuil maximal de revenus, ainsi que l'imposition de pénalités financières aux membres actuels qui dépasseraient ce seuil. Ces mesures constituent une menace grave pour le modèle coopératif et pour les résidents qui en bénéficient actuellement. Leur application uniforme à l'ensemble des logements à loyer abordable apparaît particulièrement inadaptée au fonctionnement spécifique des coopératives.

Selon notre compréhension, les pénalités prévues s'apparentent à une taxe pour la classe moyenne. La seule façon de s'en défaire est de quitter la coopérative, d'où la notion d'incitation au départ. Ces dernières représentent un fardeau financier susceptible d'entraîner un appauvrissement des ménages vivant en coopérative. Il est essentiel de rappeler que les membres actuellement en place ont accédé à leur logement de manière légitime, conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils se retrouvent aujourd'hui injustement pénalisés en raison d'une amélioration de leur situation financière.

Par ailleurs, plusieurs des membres visés par ces pénalités ont déjà subi des hausses de loyer dans le cadre du mécanisme de fixation basé sur le LMM. Ils seraient donc contraints d'assumer un fardeau financier additionnel.

Les membres qui quitteront la coopérative en raison du PL20 devront retourner dans le marché spéculatif, lequel les appauvrira davantage. En somme, les membres qui quitteront pourraient voir la portion qu'ils consacrent au loyer augmenter de 50 à 200 % pour accéder à un logement de qualité similaire à celui de leur coop.

Conséquemment, **pour permettre à quelque 3 000 nouvelles personnes d'accéder à un logement coopératif pour les sortir de la précarité, le gouvernement fera plonger dans la précarité 3 000 personnes qui en étaient sorties.**



Un critère réducteur aux effets sociaux néfastes

Pour les coopératives, le seul critère de revenu pour déterminer l'admissibilité et la légitimité d'y demeurer est non seulement imparfait, mais réducteur. Il ne tient pas compte de l'implication des membres, pourtant essentielle au bon fonctionnement des coopératives. Une personne qui contribue activement à sa communauté depuis de nombreuses années pourrait ainsi être pénalisée uniquement en raison de son revenu. Ce critère ignore également d'autres facteurs de précarité, tels que la présence d'une personne à charge, un handicap, une maladie chronique ou un endettement important.

Il convient également de souligner que le revenu d'un individu peut fluctuer dans le temps. Une personne pourrait dépasser temporairement le seuil, puis voir sa situation financière se détériorer par la suite. Dans un tel cas, combien de temps devrait-elle continuer à subir les conséquences de cette hausse temporaire de revenus ?

Des conséquences directes sur la viabilité des coopératives

Les seuils imposés et les pénalités prévues risquent aussi de nuire au bon fonctionnement des coopératives. Les membres visés par le PL20, fortement impliqués depuis des années, notamment au sein des conseils d'administration, ont développé une expertise précieuse. Si ces personnes sont contraintes de quitter leur logement, les coopératives pourraient perdre des ressources humaines essentielles à leur gestion. De plus, en limitant l'admissibilité aux seules personnes sous un certain seuil de revenus, on restreint l'accès à des individus pouvant apporter des compétences pertinentes, notamment en gestion.

L'un des effets pervers du PL20 est la fragilisation des coopératives par le départ de compétences, mais aussi un taux de roulement qui ira en augmentant. L'arrimage entre une personne et le milieu de vie est essentiel pour le bien commun. La sélection sur la seule base du revenu ne fait aucun sens pour une coopérative. Rappelons-le, une coopérative n'est pas qu'un service à la personne, c'est un milieu de vie qui a pour mission de répondre aux besoins de ses membres.



Par ailleurs, à la lumière des écarts présentés dans l'encadré ci-dessous, retirer des membres de leur milieu de vie simplement parce qu'ils dépassent les seuils de revenus soulève un enjeu important. **Les coopératives d'habitation assurent la stabilité résidentielle de leurs membres et plusieurs des loyers considérablement inférieurs à ceux du marché privé.** Alors que le projet de loi vise à soutenir l'accès à des logements abordables pour aider les personnes à sortir de la précarité, on risque ici de pénaliser celles qui ont justement réussi à y parvenir grâce aux avantages uniques offerts par les coopératives.

Comparaison des loyers : coopératives vs marché privé⁸ (4 ½)

Secteur	Coût du loyer en coopérative (incluant le rabais membre)	Coût moyen du loyer dans le marché	Augmentation (%)
Sud-Ouest Griffintown (Montréal) (2014)	950 \$	2 014 \$	112 %
Rosemont Petite Patrie (Montréal) (2020)	662 \$	1 797 \$	171 %
Plateau Mont-Royal (Montréal) (2017)	830 \$	2 007 \$	141 %
Mercier-Hochelaga Maisonneuve (Montréal) (1983)	645 \$	1 552 \$	140 %
Gatineau	Environ 700 \$	1 460 \$	109 %



⁸www.centris.ca/fr/blogue/immobilier/prix-moyen-des-appartements-a-montreal-en-2025

SÉLECTION DES MEMBRES

Le guichet unique : une réforme préoccupante pour les coopératives d'habitation

Le projet de loi 20 prévoit la mise en place d'un guichet unique de demandes de location pour les logements en coopératives d'habitation.

Tel que formulé dans le projet de loi :

Le gouvernement désigne un organisme qui est responsable de mettre à la disposition du public un guichet de demandes de location de logements à loyer abordable ou modique conformément aux normes déterminées par règlement. Le guichet permet l'appariement des demandeurs de location de logements avec les locateurs et est notamment composé d'un registre de demandes de location de logements à loyer abordable.

Dans ce cadre, les coopératives d'habitation seraient contraintes de sélectionner leurs membres à partir de ce guichet, alors que c'est l'organisme responsable de la liste de demandeurs qui sera chargé de l'appariement. Que l'organisme impose un seul choix ou qu'il propose 10 candidats, l'effet sera le même : on restreint le pouvoir de sélection des coopératives, voire on l'élimine complètement, alors que plusieurs coopératives affirment recevoir des centaines de candidatures à traiter par année. Par ailleurs, le gouvernement ne retient qu'un seul critère, le revenu.

Une ingérence dans l'autonomie des coopératives

L'obligation de recourir à un guichet unique constitue une ingérence importante dans le fonctionnement démocratique et autonome des coopératives d'habitation. En retirant aux coopératives leur capacité de sélectionner leurs membres, le projet de loi vient mettre en péril la survie du modèle coopératif. Plus encore, le projet de loi 20 compromet l'équilibre interne des coopératives et aura un impact important sur leur gouvernance.

En effet, la sélection des membres en coopérative ne repose pas uniquement sur des critères économiques. Elle vise également à évaluer :

- la motivation à s'impliquer dans la vie collective;
- les compétences et aptitudes pour la gestion de la coopérative;
- l'adhésion aux valeurs et aux principes coopératifs;
- la capacité à vivre en collectivité.

Vivre en coopérative, ce n'est pas seulement avoir accès à un logement abordable, c'est aussi prendre l'engagement de devenir un coopérant ou une coopérante. C'est un mode de vie qui n'est pas fait pour tout le monde.

En effet, les personnes qui habitent en coopérative ne sont pas seulement des locataires, elles sont d'abord et avant tout des membres qui investissent énormément de temps et d'énergie dans leur milieu de vie. Le fait de restreindre la sélection à un bassin de candidatures limité pourrait également priver les coopératives de membres possédant des compétences essentielles à leur bon fonctionnement et à leur vitalité. De plus, la vie en coopérative est basée sur la responsabilité partagée et l'engagement communautaire. Le projet de loi ne tient pas compte de cette réalité fondamentale.

Ce contrôle du gouvernement sur la sélection des membres de coopératives a le même effet que si le gouvernement annonçait qu'il restreignait le bassin de sélection des futurs employés des entreprises privées lucratives. Le premier argument de ces entreprises serait certainement que cela les fragiliserait puisque le bassin de talents serait trop restreint.

Nous reconnaissons que la ministre responsable de l'Habitation souhaite « avoir les bonnes personnes dans les bons logements », toutefois, en tout respect, **les bonnes personnes pour une coopérative sont celles qui ont été choisies par la coopérative en fonction de ses besoins particuliers, de ses valeurs et de ses défis à venir.**



Une atteinte à la mixité sociale

L'instauration d'un guichet unique fondé principalement sur le revenu ainsi que le seuil de revenu maximal mettent également en péril la mixité sociale, qui constitue l'une des grandes forces du modèle coopératif.

En priorisant les ménages uniquement en fonction de leur revenu, selon la même logique que les logements à loyer modique (HLM), le projet de loi s'attaque à la diversité des profils au sein des coopératives. Or, cette diversité contribue directement à la richesse, à la réussite et à la résilience des milieux de vie coopératifs.

Cette approche nie complètement la spécificité des coopératives d'habitation, dont le modèle, porté par l'engagement des membres, assure sa pérennité depuis plus de 50 ans et contribue activement au dynamisme des collectivités.

D'ailleurs l'écart de vision entre le fédéral et Québec est frappant :

1. À Ottawa on a mis sur pied un programme dédié exclusivement au développement de coops d'habitation sans seuil de revenus. On est dans une logique de « coops pour tous. »
2. Ce programme est visiblement aligné sur une vision plus large où le gouvernement du Canada a annoncé vouloir « stimuler l'offre de logements du Canada et rendre les logements plus accessibles à tous les Canadiens. » (communiqué diffusé le 26 mars 2026)

En lieu et place, au Québec, la Fédération note qu'**on s'attaque à l'abordabilité, voire on la menace, plutôt que l'encourager, la soutenir et la favoriser :**

1. mesure pour restreindre les cessions de bail
2. mesure de fixation des loyers des coops en se basant sur le LMM (marché spéculatif)
3. construction de logement abordable « intermédiaire », à 150 % du LMM, en ciblant les mêmes personnes à faible et modeste revenus
4. fixation de seuils de revenus pour habiter dans une coopérative et pénalité financière

En outre, si ce projet de loi est adopté, nous craignons la création de deux types de coops :

- coops fédérales, plus près des valeurs et principes coopératifs
- coops Québec, travesties de leur rôle et considérées comme un prolongement des HLM

Si tel est le cas, ce serait catastrophique pour le mouvement d'habitation coopérative au Québec.

Une centralisation déconnectée des réalités locales

La création d'un guichet unique centralisé et national soulève également des enjeux importants quant à son adéquation avec les réalités locales des coopératives.

Les coopératives d'habitation sont des milieux de vie ancrés dans leur communauté, avec des dynamiques propres à chaque milieu. Une gestion centralisée des demandes risque de ne pas répondre aux besoins spécifiques des coopératives et va à l'encontre du principe de gestion décentralisée propre au mouvement coopératif.

Par ailleurs, plusieurs éléments essentiels demeurent inconnus, notamment, quel organisme serait responsable de gérer ce guichet ainsi que les modalités concrètes de son fonctionnement. Cette absence de précisions accentue les inquiétudes de nos membres quant à la mise en œuvre de cette mesure. Par ailleurs, comme la fédération note une incompréhension du modèle d'habitation coopérative au gouvernement, la crainte de voir s'installer un organisme qui ne comprend pas non plus le fonctionnement du modèle accentue les inquiétudes.

Lourdeur administrative et mauvaise utilisation des fonds publics

De plus, cette réforme soulève des questions quant à la cohérence de l'action gouvernementale : alors qu'une volonté d'accentuer l'efficacité de l'État, notamment par une réduction de la fonction publique est mise de l'avant, la création d'un tel guichet impliquerait la mise en place d'une nouvelle structure administrative pour accomplir un travail déjà réalisé par les membres des coopératives.

Ceci impliquera des coûts supplémentaires qui pourraient plutôt être investis dans le développement de nouvelles coopératives ou dans la création de logements abordables. De plus, soulignons que la Fédération dispose déjà d'une banque de requérants, regroupant des candidats et candidates ayant suivi une formation sur la formule coopérative, qu'elle met à la disposition de ses 480 coopératives membres.

Chaque année plus de 1 000 personnes suivent cette formation initiatrice. Et fait important : cette formation est un moment clé pour permettre aux gens de valider si la formule coopérative est intéressante pour eux. De ce fait, plusieurs renoncent à ce projet une fois qu'ils ont bien compris ce que la coopérative attend d'eux.

La mise en place d'un guichet unique, géré par un organisme tiers, entraînerait une lourdeur administrative importante. Or, la question se pose : est-ce que le TAL, la SHQ et l'organisme qui sera identifié par le gouvernement pour gérer la liste de demandeurs seront outillés pour prendre en charge les nouvelles exigences liées au PL20 ?

La fédération estime que les mesures prévues au PL20 pourrait accroître de façon significative la charge de travail du TAL, avec des risques accrus de délais et de complexité administrative. Il convient de rappeler que, même pour les dossiers jugés prioritaires, les délais de traitement au TAL sont déjà de six à neuf mois.

Par ailleurs, le rapport de la Vérificatrice générale du Québec indique que plus de 17 000 ménages bénéficiant d'un supplément au loyer (PSL) ou résidant en HLM paieraient un loyer inférieur au seuil de 25 % de leur revenu prévu par les règles du programme⁹. Ce constat soulève un enjeu important quant à la capacité des organismes publics, dont la SHQ, à faire respecter les règles déjà en place. Dans ce contexte, il est légitime de se demander comment ils pourraient assurer l'application de nouvelles exigences, alors que celles-ci impliqueraient la vérification de dizaines de milliers de logements supplémentaires.

Un arsenal de ressources supplémentaires : site web, création d'un office ou d'un organisme responsable, ressources humaines, s'avère nécessaire pour « gérer » la nouvelle structure. Ces sommes devraient plutôt être attribuées à la création de logements, car c'est là que réside le véritable problème : le manque de logements abordables disponibles.

L'objectif visé ne devrait-il pas être de mettre en place les ressources pour atteindre 20 % de logements hors marché d'ici 15 ans au lieu de viser quelques cas d'exception ?

En quoi le projet de loi est-il une réponse à la crise du logement et aux besoins des 650 000 ménages incapables de payer le loyer médian sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu, tel que mentionné par la VGQ ?

⁹ VGQ, *Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2024-2025*, mai 2025, p. 22 : www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/214/VGQ_mai2025_chapitre2_web.pdf.

Droit au maintien dans les lieux des personnes âgées

Les coopératives d'habitation sont des milieux de vie reposant sur la mixité sociale et économique et sur la participation de leurs membres. Or, ces membres vieillissent (30 % ont plus de 65 ans).

Alors que l'individualisme domine la société, les coopératives proposent un modèle de soutien mutuel.

Afin d'assurer le maintien des membres aînés dans leur logement, l'entraide naturelle existante dans les coopératives d'habitation s'implante souvent à l'échelle du voisinage créant ainsi une chaîne de ressources supplémentaires au bénéfice de ces personnes.

Rappelons que la loi 198 destinée à mieux protéger les aînés des évictions les assure d'une sécurité d'occupation dans leur milieu de vie.



IMPACT SUR LE DÉVELOPPEMENT DU MOUVEMENT

Le PL20 soulève également des questions concernant le processus de développement des coopératives. Celles-ci sont habituellement créées par un groupe de personnes, souvent désigné comme « groupe porteur », prêtes à s'engager dans un long cheminement qui prend plusieurs années. Ce groupe, normalement issu d'une même communauté, peut être constitué de personnes qui se connaissent et qui partagent les mêmes besoins, par exemple des familles, des artistes, etc. Il peut s'agir aussi de personnes requérantes actives dans un comité logement, un centre de femmes, une table de quartier, ou engagées dans des campagnes pour revendiquer des logements sociaux dans des sites en requalification, tels que l'Hippodrome, le quartier Louvain est ou encore Bridge-Bonaventure à Montréal.

Le 19 février s'est tenue à Laval une journée sur le logement dans le but de dégager des pistes de solution menant au développement de logements sociaux et communautaires dont Laval a grandement besoin, la proportion de ceux-ci n'atteignant que 2 % du parc locatif. Parmi les priorités retenues s'est imposée la nécessité de soutenir l'émergence de groupes porteurs.

Les questions qui se posent ici sont les suivantes :

- **Comment le PL20 pourrait-il s'appliquer à la constitution de groupes porteurs?**
- **Faudrait-il exercer dès le départ une sélection des membres en fonction de leur revenu?**
- **Qui serait responsable de cette vérification? Un groupe de ressources techniques ou la structure servant de guichet unique?**
- **Comment, dans ce contexte, assurer la protection des renseignements personnels?**
- **Sachant que le développement d'une coopérative prend plusieurs années, comment le revenu actuel pourrait-il être pertinent au moment où la coopérative devient disponible pour l'occupation?**
- **Et si, à ce moment, le revenu de membres fondateurs est jugé trop élevé pour les rendre admissibles à un logement, ces personnes auraient consacré des années de leur vie en vain à un projet dont elles ne pourraient pas bénéficier? Qui aurait l'odieux de les exclure?**

Il appert que le législateur ne s'est pas posé ces questions. Ici encore, on constate une incompréhension du modèle coopératif en habitation qui repose sur la participation active de membres, non seulement dans les coopératives existantes, mais également en amont, lors de la constitution de projets.

La Fédération ne peut que s'inquiéter de l'avenir du mouvement coopératif, dont le développement connaît un ralentissement marqué ces dernières années. Le manque de financement, les délais inadmissibles imposés à la réalisation¹⁰ et le caractère inadapté du PHAQ aux coopératives sont à l'origine de ce phénomène. Le PL20 viendrait à son tour imposer de nouveaux obstacles au développement du mouvement coopératif en habitation.



¹⁰ Il a fallu 14 ans à la Coopérative Train de la vie de Deux-Montagnes pour voir le jour et 15 ans à la Coopérative Montagne verte de Montréal.



MESURES FAVORISANT L'ACCÈS À UN LOGEMENT

Le modèle d'habitation coopérative procure des bénéfices importants, tant pour ses membres que pour l'ensemble de la société. Il offre des logements plus stables et plus abordables, protège une partie du parc immobilier contre la spéculation et favorise la mixité sociale. En dénaturant ce modèle, en s'ingérant dans son fonctionnement et en alourdissant la gestion des coopératives d'habitation, le projet de loi s'attaque directement à ces bénéfices collectifs.

Si le gouvernement du Québec faisait du développement des coopératives d'habitation une véritable priorité, il serait possible de faire avancer considérablement le milieu coopératif. Or, c'est tout le contraire que nous observons dans ce projet de loi. Le projet de loi 20 nuit activement aux coopératives d'habitation ainsi qu'à leur développement.

Conscient et reconnaissant de la volonté du gouvernement de **favoriser l'accès à un logement**, voici quelques mesures concrètes, porteuses et structurantes que la ministre responsable de l'Habitation et son gouvernement pourraient mettre de l'avant :

Programme de développement dédié aux coops

Le mouvement coopératif dans son ensemble revêt des avantages indéniables pour la société québécoise. Qu'elles soient issues des secteurs financier, funéraire, agricole, alimentation, etc., aucune d'elle n'est freinée dans son élan de croissance, au contraire. Dans cette perspective, le gouvernement du Québec pourrait mettre sur pied un Programme de développement du secteur coopératif en habitation qui favoriserait le développement immobilier, mais aussi les acquisitions d'immeubles locatifs afin de les sortir de la spéculation.

Afin de réellement favoriser l'accès à un logement, pour les personnes en situation de précarité, mais aussi pour les gens de la classe moyenne qui s'appauvrissent à vue d'œil en raison du contexte économique, le gouvernement pourrait mettre sur pied un programme « POUR TOUS », comme celui du gouvernement fédéral. La mixité serait ainsi renforcée et élargie, et en concordance avec la nature propre des coopératives.

Incitatif au développement

À ce jour, on compte quelque 1300 coopératives d'habitation au Québec. Environ la moitié d'entre elles sont issues des programmes du Québec. Or, la particularité avec ces programmes c'est l'impossibilité pour ces entreprises collectives de pouvoir croître. En effet, elles sont tenues à une convention d'exploitation contrôlée par la SHQ qui les empêche entre autres d'emprunter sur la valeur de leur immeuble (équité hypothécaire), sans autorisation préalable.

Ces dernières années, nous avons été engagés dans la mise sur pied du Fonds PLANCHER, lequel vise la mutualisation de l'équité hypothécaire des immeubles coopératifs et osbl dont la valeur est estimée à plus de 10 G\$. Or, malgré les différentes représentations depuis deux à trois ans, notre secteur attend toujours que Québec débloque cette disposition alors que des dizaines de coopératives sous convention aimeraient poursuivre leur développement faisant croître leur coopérative, notamment par l'acquisition d'immeubles.

Il va sans dire que cette solution serait grandement porteuse et mettrait les coops à contribution pour soutenir l'État dans sa volonté de favoriser l'accès au logement.

Optimisation du réseau (fusions)

Notre fédération, comme les autres têtes de réseaux nationaux (CQCH, RQOH, et même ACHAT) travaille avec la SHQ sur un projet visant l'optimisation et, le renforcement de nos secteurs respectifs, notamment par la fusion (coops avec coops, OSBL avec OSBL).

Pour accélérer et faciliter cette opération délicate qui nécessite de bien réfléchir l'arrimage de deux milieux de vie ensemble, le gouvernement pourrait créer des incitatifs financiers, fiscaux ou autres qui favoriseraient l'émergence et la multiplication de ces projets.

Parmi les incitatifs :

- prêt à faible taux d'intérêt (voire sans intérêt) du gouvernement
- subvention
- congé de taxes foncières pour les 15-25-35 premières années d'existence de la coop (ex. France, Danemark)

Rappelons que les fusions permettent de renforcer les capacités financières et humaines des coopératives. À plus grande échelle, cela permet éventuellement d'envisager l'embauche de ressources pour soutenir la mission (direction générale, gestionnaire immobilier, etc.), contribuant ainsi à la professionnalisation du secteur.

Or, pour ce faire, la mixité est nécessaire, voire essentielle. Les compétences sont au cœur du succès de ce genre d'opération.

Renforcement du réseau coopératif

La Fédération a déposé une série de recommandations lors d'une rencontre avec la précédente ministre responsable de l'Habitation, Mme Duranceau visant à renforcer la gouvernance dans les coopératives et, du même coup, renforcer l'écosystème coopératif. Parmi elles, que la SHQ travaille en priorité avec les fédérations de notre secteur.

Or, à ce jour, la SHQ agit selon elle en toute neutralité en autorisant, voire en recommandant des ressources de soutien aux coopératives qui sont issues d'autres secteurs : des OSBL parfois, pire des entreprises incorporées. Ce n'est pas un jugement de valeur que nous énonçons puisque ces organisations OSBL et incorporées sont parfois très compétentes en gestion immobilière, mais inhabiles à conseiller une coopérative sur sa gouvernance, à valoriser la prise de décision démocratique, voire à s'assurer de la conformité des coops à la Loi sur les coopératives.

La Fédération est souvent mise en opposition, en concurrence, avec ce type d'entreprises, ce qui engendre trop souvent des risques et des dommages pour les coopératives.

La Loi sur les coopératives a imaginé un écosystème coopératif (coops, fédérations, confédération) où chacun a son rôle, ses responsabilités, ses devoirs. L'idée étant que le secteur coop puisse s'auto-contrôler (principe coopératif de l'autonomie et de l'indépendance).

Pour s'assurer d'un accès au logement, on doit aussi s'assurer que les coopératives soient pérennes. Or, la fédération soumet ici l'hypothèse que **le secteur coopératif sera toujours mieux desservi par des entités qui lui ressemblent et qui le comprennent.**

En ce sens, le gouvernement pourrait s'assurer que la SHQ respecte les dispositions prévues à la Loi sur les coopératives, notamment son écosystème et les différents pouvoirs qui sont attribués aux entités, afin de s'assurer de la santé du secteur coop en habitation. Il en va ici d'une responsabilité partagée alors que l'État, nous le comprenons, doit veiller à protéger ses investissements.

CONCLUSION

À la lumière des constats formulés dans le présent mémoire au sujet du projet de loi 20, nous comprenons mal l'objectif réel poursuivi par cette initiative législative. Les bénéfices anticipés de ce projet de loi nous apparaissent très faibles au regard des dommages qu'il risque de causer au milieu de l'habitation coopérative, ainsi qu'au regard de l'ampleur des ressources publiques qui devront être mobilisées pour sa mise en œuvre.

Même si le rapport de la vérificatrice générale, qui semble avoir inspiré ce projet de loi, fait état d'environ 2 700 cas de ménages dépassant les seuils établis, **rien n'indique dans quelle proportion ces ménages résident en coopérative d'habitation**. Il est donc difficile de comprendre comment le gouvernement peut justifier l'application de ces nouvelles restrictions aux coopératives, alors même qu'elles apparaissent particulièrement mal adaptées à leur réalité.

Nous constatons également que le projet de loi entretient une confusion préoccupante entre différents types de logements subventionnés. En imposant, sans distinction, les mêmes restrictions à des modèles d'habitation fondamentalement différents, le gouvernement néglige les réalités propres à chacun de ces milieux, notamment celles du logement coopératif. Cette approche uniforme témoigne d'une compréhension insuffisante du fonctionnement particulier des coopératives d'habitation.

Nous observons par ailleurs que le projet de loi ne permet pas la création de nouveaux logements. Il cherche plutôt à déplacer des locataires à l'intérieur d'un parc immobilier déjà existant. Or, le problème central demeure l'insuffisance de l'offre de logements subventionnés et abordables pour les ménages à faible revenu. À cet égard, le projet de loi ne s'attaque pas à la source du problème. Faire payer une pénalité financière à certains locataires ne crée aucun nouveau logement et ne garantit nullement que des logements seront libérés.

C'est pour toutes ces raisons, ainsi que pour l'ensemble de celles exposées dans le présent mémoire, que nous demandons au gouvernement l'abandon du projet de loi (chapitre I) ou, à tout le moins, l'exclusion des coopératives d'habitation des mesures prévues au chapitre I.

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.