

**DÉFENDRE MON FOYER ET MA RETRAITE:
POURQUOI ME PUNISSEZ-VOUS D'AVOIR RÉUSSI?
FINALEMENT.
(LETTRE OUVERTE D'UNE MEMBRE D'UNE COOPÉRATIVE À CAROLINE PROULX)**

Par Heidi Miller
Le 31 mars 2026

MÉMOIRE

PRODUIT DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PARTICULIÈRES SUR LE PROJET DE LOI N° 20, SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS CONCERNANT LE DOMAINE DE L'HABITATION ET VISANT LE MODÈLE COOPÉRATIF

Dans ce document

- Lettre ouverte à Caroline Proulx (mon expérience de coopérante et l'impact de cette loi)
 - Annexe

Montréal, le 28 mars 2026

Heidi Miller
Membre de la Coopérative Val Perché

Madame Caroline Proulx
Ministre de l'Habitation Ministère
des Affaires municipales et de l'Habitation
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3

OBJET : Projet de loi 20 : Défendre mon foyer et ma retraite: pourquoi me punissez-vous d'avoir réussi? Finalement. (Lettre ouverte à Caroline Proulx)

Madame la Ministre,

Je vous écris en tant que mère, en tant qu'ainée en devenir, et en tant que coopérante depuis plus de 20 ans. Je vous nomme ces trois identités parce qu'elles représentent, je crois, le profil de milliers de personnes que votre projet de loi 20 menace directement. Mon histoire n'est pas unique. C'est précisément pourquoi je vous l'écris.

Je suis survivante du cancer, veuve, mère de famille, et j'ai travaillé toute ma vie dans les médias — un milieu que vous connaissez bien — où les contrats se succèdent, où les revenus fluctuent, et où être une femme signifie souvent gagner moins et travailler davantage. Pendant des années, j'ai vécu de grands contrats suivis de longues périodes creuses. J'ai élevé mes filles seule. J'ai traversé la maladie sans pouvoir travailler. J'ai recommencé, encore et encore.

Ce qui m'a permis de tenir debout à travers tout cela, c'est ma coopérative.

Avant d'y arriver, ma propriétaire avait cherché à reprendre mon appartement — un appartement que j'adorais, abordable, dans lequel ma famille avait construit sa vie. Elle voulait le louer plus cher. Nous avons résisté, nous avons gagné, mais nous savions que le harcèlement s'installerait. C'est alors que nous avons découvert le modèle coopératif. Nous avons travaillé fort pour trouver une coopérative qui nous accepterait, nous, avec nos revenus variables et notre mode de vie de travailleurs autonomes.

Lorsque je suis devenue veuve, la coopérative est devenue mon ancre. Ma sécurité. Mon plan et ma vision du futur. Elle m'a permis d'élever mes filles dans un foyer stable, de ne jamais manquer de nourriture, de traverser le cancer sans perdre mon logement, et de retourner aux études sans m'effondrer financièrement. Je n'avais pas d'argent, mais j'avais du temps, de l'énergie et des idées — et c'est exactement ce que j'ai investi dans ma coopérative. J'ai siégé au conseil d'administration, géré les comptes à payer, coordonné l'entretien, mené plein de projets. La coopérative était ma sécurité parce que j'en étais partie prenante. Voilà l'essence du modèle.

Aujourd'hui, mes filles sont adultes. L'une voyage, l'autre est revenue à la maison — dans ce foyer qu'elles ont toujours connu. Elles peuvent se déposer et retourner « chez elles » pendant qu'elles bâtissent leurs vies. Et moi, pour la première fois de ma vie, j'ai un emploi stable, un salaire décent. Je peux enfin épargner. Je rêve à une retraite qui ne sera pas marquée par la peur de manquer. C'est fragile, mais c'est réel. Et l'une des raisons pour lesquelles c'est possible, c'est que mon loyer reste abordable.

Votre projet de loi menace tout cela.

Il me dit que maintenant que j'ai réussi à me sortir la tête de l'eau, je dois payer une pénalité pour ça. Qu'après des décennies d'investissement dans ma coopérative, je risque d'en être chassée. Madame la Ministre, si je devais aujourd'hui trouver un logement équivalent sur le marché, je paierais environ 1 000 \$ de plus par mois. Douze mille dollars par année. Retirés directement de mes maigres économies de retraite. Vous ne me sortiriez pas de la précarité. Vous m'y replongeriez.

Si j'ai investi autant dans ma coopérative, c'est parce que c'est le seul chez-moi que je peux me payer. Pas un pied-à-terre. Pas un compromis. Mon foyer. L'endroit où j'ai élevé mes filles, traversé la maladie, recommencé ma vie. La stabilité qu'il m'offre me permet de rêver, de planifier, de cesser enfin de survivre pour commencer à vivre. Votre projet de loi déstabilise tout cela. Il m'insécurise. Je le vis comme un bris de contrat — une rupture de confiance entre l'État et des citoyens qui ont joué le jeu, qui se sont pris en main, qui n'ont jamais demandé de handout.

Madame la Ministre, en lisant votre projet, j'ai eu l'impression de revivre quelque chose que je croyais avoir laissé derrière moi : ce moment où ma propriétaire m'avait annoncé qu'elle voulait reprendre mon appartement. Pas parce que j'avais mal agi. Parce que mes chiffres ne faisaient plus son affaire. Vous êtes en train de faire la même chose — au nom de la même logique comptable — à des milliers de personnes qui ont précisément choisi la coopérative pour ne plus jamais vivre ça.

Je comprends l'intention derrière votre projet. La vérificatrice générale a relevé que certains ménages dont les revenus ont augmenté depuis leur entrée dans un logement abordable y demeurent toujours. Mais c'est précisément là que votre projet repose sur une méprise fondamentale.

Les critères de revenu dans le modèle coopératif sont des critères d'entrée. Pas des plafonds permanents. Et c'est voulu. C'est même le cœur du modèle.

Une coopérative n'a pas pour mission de garder les gens pauvres. Elle a pour mission de leur donner la stabilité nécessaire pour construire leur vie. Mon investissement dans ma coopérative, c'était mon temps et mon énergie — parce que je n'avais pas l'argent pour acheter. D'autres familles, avec les années, améliorent leur situation financière. Certaines épargnent suffisamment pour acheter une maison — et elles partent, librement, parce qu'elles le souhaitent. D'autres restent, parce que la coop est leur chez-soi, leur communauté, leur plan de retraite. Dans les deux cas, le modèle a rempli sa mission : il a permis à des gens de rêver et de bâtir.

Et il faut aussi nommer une réalité que votre projet ignore complètement : les revenus ne sont pas stables. Toute ma vie, j'ai connu des années fastes et des années creuses. Une bonne année ne fait pas de moi une personne riche — elle fait de moi quelqu'un qui a enfin pu respirer avant la prochaine période difficile. Qu'est-ce que votre modèle prévoit pour ça ? Qu'on me demande de partir lors d'une bonne année, pour que je fasse la file à nouveau lors d'une mauvaise ? C'est une logique qui ne tient pas — ni humainement, ni administrativement.

Ce que vous proposez, c'est de punir ceux qui y sont arrivés. De leur dire : vous avez trop bien réussi, maintenant payez ou partez. C'est non seulement injuste (je vous le rappelle, notre temps et énergie est aussi un investissement dans notre habitation)— c'est contre-productif. Aucun futur membre ne voudra s'investir à fond dans une coopérative si le message est : dès que votre vie s'améliore, soit vous payez plus (alors on ronge les améliorations de votre vie) ou on vous montre la porte.

Voici ce que votre projet semble méconnaître :

Une coopérative, ce n'est pas un HLM. Dans un HLM, c'est l'État qui paie, qui gère, qui entretient, pour toujours. Dans une coopérative, ce sont les membres eux-mêmes qui prennent en charge leur milieu de vie — collectivement, démocratiquement, avec leurs compétences et leur temps. L'État donne un coup de pouce au départ, et ensuite, il se retire. Le modèle s'autofinance. Ce n'est pas un programme social permanent : c'est de la responsabilisation citoyenne.

Or, ce modèle repose sur la mixité. Dans ma coopérative, il y a des gens qui ont moins, et des gens qui arrivent en avoir un peu plus. Et souvent, quand on a un meilleur salaire, on a plus de stabilité et de temps. On peut contribuer plus à la coopérative, épauler ceux qui en ont moins. Personne n'en veut aux autres si leurs vies s'améliorent. Et les « plus riches » en temps et argent contribuent énormément — en temps, en expertise, en leadership, en différents points de vue. En les forçant à partir, vous ne créez pas de la place : vous appauvrissez la coopérative de ses forces vives. Et vous découragez les futurs membres de s'investir, sachant que dès qu'ils réussiront, ils seront punis. C'est une brèche à la logique de vivre en coopérative.

Mon logement est un milieu de vie complet. J'y ai élevé mes filles et j'y accueille aussi une colocataire qui vit une situation de précarité elle-même. Dans notre monde précaire, cette solidarité est ce qui permet de garder son foyer. C'est cela, la mixité et l'entraide coopérative : on s'organise pour ne jamais être un fardeau pour l'État, même dans les moments difficiles. C'est un foyer. Leur foyer. Mon foyer.

Votre proposition de guichet unique centralisé enlève aux coopératives leur pouvoir fondamental : choisir leurs membres selon leurs besoins et leur dynamique. Nous ne cherchons pas juste un loyer payant — nous cherchons quelqu'un qui saura contribuer à notre communauté. Ce travail est pris très au sérieux par notre comité de sélection qui mène beaucoup d'entrevues pour trouver les candidats parfaits pour les besoins de notre coopérative. Si vous nous envoyez un candidat désigné par critère de revenu uniquement, comment gérerons-nous notre comptabilité, notre entretien, nos projets collectifs ? Ce n'est pas de la bureaucratie que nous avons besoin. C'est de l'autonomie.

Par ailleurs, accéder aux données fiscales des membres pour imposer des compensations pose un problème légal sérieux. Le Code civil protège le droit à la vie privée. Les propriétaires n'ont pas accès aux déclarations de revenus de leurs locataires. Vouloir créer ce mécanisme de surveillance, c'est ajouter une nouvelle couche bureaucratique coûteuse.

Et concrètement, votre proposition va coûter cher aux québécois :

Vous ajoutez deux nouvelles couches administratives : une pour surveiller et sanctionner les revenus des membres, une autre pour gérer un guichet centralisé qui remplacera un travail déjà fait gratuitement et sur mesure par nos comités de sélection. Chaque ménage forcé de quitter une coopérative paiera plus cher ailleurs. Il épargnera moins. Il sera plus vulnérable, et plus dépendant du filet social à long terme. Ce n'est pas une solution à la crise du logement. C'est la déplacer--en l'aggravant.

La vraie solution, c'est de créer davantage de coopératives. Pas de démanteler celles qui existent.

Madame la Ministre, vous êtes également responsable de la Condition féminine. Vous savez donc que les femmes prennent leur retraite avec moins d'argent que les hommes, qu'elles portent le poids des interruptions de carrière, des emplois précaires, des responsabilités familiales non rémunérées. Votre projet de loi pénalise précisément ces femmes-là au point où elles peuvent, habituellement sur le tard dans leur vie, finalement réussir à se bâtir un nid pour « plus tard ». Votre projet de loi leur dit : pas pour vous.

Madame la Ministre, j'ai lu que vous avez vous-même traversé une période de deuil difficile récemment. Je vous offre mes condoléances sincères. Vous savez ce que c'est que de chercher la stabilité dans la tempête. C'est ce que la coopérative représente pour moi — et pour des milliers de femmes, de familles, de personnes âgées, de travailleurs précaires qui ont bâti leur vie dans ces milieux.

Vous quittez la vie politique. Vous pouvez laisser un legs. Ce legs pourrait être d'avoir protégé et développé un modèle qui responsabilise les citoyens, allège l'État, et construit de vraies communautés. Ou il pourrait être d'avoir érodé, au nom d'un correctif marginal, un système qui fonctionne depuis 50 ans.

Je vous demande de retirer votre projet de loi. De consulter vraiment le milieu coopératif. Et de choisir la bonne solution : plus de coopératives, pas moins.

Je joins ma voix à celles du milieu coopératif qui réclament **le retrait pur et simple des dispositions du projet de loi 20 portant atteinte à l'autonomie et à la mixité des coopératives d'habitation**. Je n'hésiterai pas à porter avec le mouvement coopératif ce combat devant les instances civiles pour protéger nos droits fondamentaux à la vie privée et à la sécurité du domicile.

Mais après une vie de batailles, j'aurais tellement préféré ne pas avoir à le faire.

Avec respect,

Heidi Miller
Membre et ancienne administratrice,
Coopérative d'Habitation Val Perché, Montréal

cc :

Paul St-Pierre Plamondon (PQ) : chef du Parti québécois (PQ)

Ruba Ghazal (QS) : Cheffe du deuxième groupe d'opposition et porte-parole en matière de condition féminine

Virginie Dufour (PLQ) : Porte-parole en matière d'habitation

Andrés Fontecilla (QS) : Porte-parole en matière d'habitation

Manon Massé (QS) : députée de Sainte-Marie–Saint-Jacques (ma circonscription)

Joël Arseneau (PQ) : Porte-parole en Santé et de Services sociaux

Brigitte B. Garceau (PLQ) : Porte-parole de l'opposition officielle pour la condition féminine

Catherine Gentilcore (PQ) : Porte-parole extra-parlementaire en matière de condition féminine

Sonia Bélanger(CAQ) : Ministre de la Santé et ministre responsable des Aînés et des Proches aidants

Linda Caron (PLQ): Porte-parole en matière des Aînés et des Proches aidants

ANNEXE

PROJET DE LOI 20 : DÉFENDRE MON FOYER ET MA RETRAITE: POURQUOI ME PUNISSEZ-VOUS D'AVOIR RÉUSSI? FINALEMENT.

COMMENTAIRES, PRÉCISIONS, ET QUESTIONS ADDITIONNELS SUR LE PROJET DE LOI ET LA (MA) RÉALITÉ DE PLUSIEURS

Un bris de contrat de la part de l'État

En entrant dans ma coopérative, j'ai conclu une entente implicite avec l'État. Il m'offrait un logement abordable en échange de mon engagement, de mon temps et de mon investissement dans la gestion collective de mon immeuble. J'ai tenu ma part du contrat — pendant plus de vingt ans. J'ai siégé au conseil d'administration, géré les finances, coordonné l'entretien, formé les nouveaux membres. J'ai contribué à préserver et à faire fructifier un actif immobilier qui appartient au mouvement coopératif québécois. Ce que la loi 20 propose, c'est de modifier unilatéralement les termes de cette entente, rétroactivement, sans consultation, sans compensation.

Dans aucun autre contrat — locatif, commercial, de travail — on n'accepterait qu'une partie change les règles du jeu après que l'autre a rempli ses obligations depuis deux décennies. C'est un bris de contrat. Une rupture de confiance entre l'État et des citoyens qui ont choisi l'autonomie plutôt que la dépendance, l'engagement plutôt que l'assistanat. Et ce bris envoie un message dévastateur à tous ceux qui envisagent un jour de rejoindre une coopérative : investissez-vous, donnez de votre temps, construisez quelque chose — et si vous réussissez trop bien, on vous pénalisera pour ça.

Entreprises et citoyens

Deux poids, deux mesures?

Le gouvernement offre des subventions et des crédits fiscaux à toutes sortes d'entreprises qui n'auraient pas nécessairement la capacité de démarrer, continuer, ou simplement grandir. Quand les compagnies réussissent, est-ce qu'on les pénalise? Non, nous disons «bravos» Et ce n'est pas nécessairement la fin des crédits et de l'aide. Il y a un côté entrepreneurial avec les coopérants et les coopératives. Notre investissement, c'est tout le temps et la passion qu'on investit dans notre « chez soi ». Si on fait un parallèle avec les coopérants dont les carrières évoluent, pourquoi le deux poids, deux mesures?

La confusion entre « Filet de sécurité » et « Tremplin »

La loi traite la coopérative comme un HLM (logement social pur), dont le but est de gérer la pauvreté. Or, la coopérative est une entreprise collective, auto-gérée par ses membres afin d'améliorer leur qualité de vie en gérant et prenant soin leur milieu de vie.

- Le critère de revenu est une condition d'admissibilité (un billet d'entrée) pour aider ceux qui en ont besoin à un moment précis de leur vie. Une fois à l'intérieur, le succès du modèle se mesure à la capacité des membres à stabiliser leur vie, à retourner aux études et à augmenter leurs revenus. Punir l'amélioration des revenus, c'est transformer la coopérative en une « trappe à pauvreté » où le membre a peur de réussir de peur de perdre son toit. C'est l'antithèse de l'autonomie financière prônée par le gouvernement.
- La logique de ce projet de loi confond deux choses radicalement différentes : le critère d'accès et le critère de maintien.

Le concept de la « Mise de fonds en temps »

Cette loi ignore totalement que le loyer abordable n'est pas un cadeau, mais une rémunération indirecte pour le travail de gestion.

- Contrairement au locataire du privé ou du HLM, le membre de coop est un gestionnaire. Il donne des centaines d'heures bénévoles pour l'entretien, la comptabilité et la sélection.
- Le « gain » financier que la VGQ déplore est en fait le rendement de notre investissement humain. **Exiger un loyer de marché à un membre qui gère lui-même son immeuble, c'est lui faire payer deux fois : une fois en argent, et une fois en travail gratuit pour l'État.**

•

La mixité : Le moteur, pas le problème

La VGQ semble croire qu'une coopérative idéale ne devrait loger que des gens sous ou autour du seuil de pauvreté. C'est une erreur de gestion monumentale.

- L'argument : Une coopérative a besoin de membres qui ont des revenus plus stables. Ce sont eux qui ont souvent le plus de « bande passante » pour siéger au CA, négocier les contrats de rénovation et assurer la pérennité financière de l'immeuble. En expulsant ou en surtaxant ceux qui « réussissent », la VGQ vide les coopératives de leurs forces vives (infirmières, enseignants, cadres associatifs). Elle condamne le parc immobilier au délabrement et à une gestion défailante. Ceci n'est pas un jugement de valeur sur la capacité de gestion des coopérants moins nantis, mais plutôt une observation sur leur capacité à s'engager significativement quand ils travaillent deux jobs, magasinent trois épiceries pour faire des économies...bref...quand ils sont en «mode survie».

La stabilité résidentielle comme droit, pas comme privilège

L'indignation de la VGQ repose sur l'idée que le logement abordable est une ressource rare que l'on doit se « repasser » sans cesse.

- Une coopérative est un milieu de vie, pas un sas de transit. On y élève nos enfants, on y bâtit des réseaux d'entraide. Dire qu'un membre doit partir parce qu'il gagne mieux sa vie, c'est lui dire que son foyer est conditionnel à sa précarité. C'est une vision inhumaine qui nie le droit à l'enracinement et à la dignité de tous, y compris les aînés. De plus, on les déplace de leur foyer, dans lequel ils ont bâti leur vie.

L'importance de garder le processus de sélection en place

Tous les comités dans une coopérative sont importants. Mais un des plus importants, c'est le comité de sélection. À ma coopérative, ce travail est pris très au sérieux et est très structuré et encadré pour notre assemblée générale et suivi par le c.a. C'est névralgique parce que on ne veut pas seulement des locataires. Nous voulons des «partenaires de gestion ». Et nos choix varient selon les besoins de la coopérative. Parfois nous avons besoin d'une personne pour travailler à la comptabilité. Parfois pour de menus travaux. L'idée du guichet nous enlève ce pouvoir d'auto gestion et met les coopératives en péril si ils ne peuvent pas choisir leurs membres.

Une coopérative d'habitation n'est pas un immeuble à louer. C'est une entreprise collective autogérée, dont la survie dépend directement des compétences, de l'engagement et de la compatibilité de ses membres. Quand notre comité de sélection évalue un candidat, il ne cherche pas simplement quelqu'un qui peut payer son loyer — il cherche quelqu'un qui saura contribuer à la vie collective : tenir les comptes, coordonner les travaux, animer les assemblées, négocier avec les fournisseurs, assurer la relève au conseil d'administration. Ce travail est invisible, gratuit, et absolument essentiel. Un guichet centralisé qui sélectionne sur la seule base du revenu ne peut pas mesurer ça. Il ne sait pas si le candidat est disponible, impliqué, fiable. Il ne connaît pas les besoins spécifiques de notre coop à ce moment précis — avons-nous besoin d'un comptable, d'un électricien, de quelqu'un qui parle trois langues pour communiquer avec nos membres? Ce savoir-là est local, contextuel, humain. Le confier à un algorithme administratif, c'est remplacer vingt ans d'intelligence collective par un formulaire. Et quand la gestion se dégrade faute de membres compétents et engagés, c'est l'immeuble qui se détériore, c'est la communauté qui s'effondre, c'est l'État qui finit par payer la facture.

QUELQUES CHIFFRES, OBSERVATIONS ET ENCORE PLUS DE QUESTIONS*¹

La vérificatrice générale a identifié un "problème" : des ménages vivant en coopérative ont des revenus qui dépassent les critères d'admissibilité initiaux. Sa conclusion : il faut les pénaliser ou les forcer à partir.

Un rappel : la logique de la VGQ confond deux choses radicalement différentes : le critère d'accès et le critère de maintien. **Aucune autre forme de logement — ni la propriété, ni la location privée — n'exige qu'on reste dans la même situation financière qu'au moment de son arrivée.** On n'expulse pas un propriétaire parce que sa valeur nette a augmenté depuis qu'il a acheté sa maison.

L'analyse de la VGQ-autres questionnements²

Un biais de lecture qui ignore le contexte

Le rapport de la VGQ compare des revenus actuels à des critères établis parfois il y a 10, 20, 30 ans. Il ne tient pas compte de l'inflation, de l'évolution du coût de la vie, ni du fait que les seuils de revenu eux-mêmes n'ont pas nécessairement été mis à jour. Une personne qui gagne aujourd'hui 55 000 \$ à Montréal n'est pas riche — elle est précaire dans un marché où le loyer médian d'un 3½ peut dépasser, selon le quartier, 1 800 \$.

De plus, ces 2 722 ménages "problématiques" identifiés par la VGQ représentent environ 9 % des ménages en logement abordable. On parle d'une exception marginale traitée comme une urgence systémique — et la solution proposée détruirait le système pour corriger une frange minoritaire dont la "faute" est d'avoir réussi leur vie.

La vraie question que la VGQ n'a pas posée

Ces 2 722 ménages ont-ils quitté le marché locatif abordable en s'enrichissant? Non. Sont-ils propriétaires d'une résidence secondaire? Non. Ont-ils des actifs qui leur permettraient d'absorber un loyer de marché sans s'appauvrir? Pour la très grande majorité, non.

La VGQ a regardé un chiffre de revenu et a tiré une conclusion. Elle n'a pas regardé la réalité de ces gens. Elle n'a pas regardé le marché dans lequel ils vivent. Elle n'a pas regardé ce que le départ de ces membres coûterait aux coopératives, ni ce qu'il coûterait à la société.

La vérificatrice générale a confondu le symptôme d'une réussite avec le symptôme d'un abus. Le modèle coopératif fonctionne exactement comme prévu : il stabilise des gens, leur permet de se construire, et certains finissent par s'en sortir mieux qu'à leur arrivée. C'est ça, le succès. Le punir, c'est tuer l'incitation même qui fait fonctionner le modèle.

Le paradoxe de la vérificatrice générale : punir la réussite du modèle

Un rappel : Le critère de revenu est un **critère d'admission**. Pas un plafond permanent.

1 Les données citées proviennent en partie du rapport de la vérificatrice générale du Québec (2024), de la FHCQ et de Radio-Canada et divers articles. Certaines estimations relatives aux seuils futurs sont basées sur les programmes existants, les chiffres exacts n'étant pas encore définis par règlement.

2 Recherches effectuées à partir des données publiques de la SCHL, de la FHCQ et du rapport de la VGQ et divers articles

Quand quelqu'un entre dans une coopérative, le critère de revenu sert à s'assurer que la personne a besoin d'un logement abordable. C'est une porte d'entrée. Ce n'est pas un contrat qui stipule que la personne devra rester pauvre à vie pour conserver son droit d'y habiter. Ce projet de loi **confond un critère d'entrée** avec une condamnation à la pauvreté : la mission d'une coopérative n'est pas de loger des gens pauvres pour toujours, **mais de s'assurer que personne ne redevienne pauvre à cause de son loyer.**

Le fait que les revenus augmentent, c'est précisément le but du modèle.

La coopérative d'habitation n'a pas pour mission de loger les gens pauvres pour toujours. Elle a pour mission de leur donner la stabilité nécessaire pour construire leur vie. Si les revenus des membres augmentent avec le temps, ce n'est pas un échec du système — c'est sa réussite.

La VGQ a trouvé des gens dont la vie s'est améliorée depuis qu'ils vivent en coopérative. Et elle a conclu que c'était un problème. **C'est exactement comme si un médecin constatait que ses patients guérissent et décidait que c'était une anomalie à corriger.**

En résumé, la VGQ et ce projet de loi impliquent qu'il y a un « échec » là où se trouve la plus grande réussite du modèle québécois.

CHIFFRES ET COMMENTAIRES SUR L'APPROCHE «LOI CADRE»³

Voici où le bât blesse et que le stress augmente pour les membres : le Projet de loi 20 est ce qu'on appelle une « loi-cadre ».

Cela signifie que la loi donne le pouvoir au gouvernement d'imposer des plafonds, mais les chiffres exacts ne sont pas écrits dans le texte de loi. Ils seront déterminés plus tard par règlement, ce qui permet à la ministre de les changer sans repasser par l'Assemblée nationale.

Cependant, nous avons des indices très clairs basés sur les modèles actuels et les intentions exprimées par le ministère (MAMH) :

1. Le modèle du "LID" (Logement à l'Indice Défavorable)

Le gouvernement lorgne du côté des plafonds de revenus utilisés pour le programme Québec habitation abordable (PHAQ).

- Ces plafonds varient selon la taille du ménage et la région (Montréal est plus élevé que le reste du Québec).
- Estimation pour Montréal (2025-2026) : On parle souvent d'un revenu brut familial tournant autour de 55 000 \$ à 65 000 \$ pour une personne seule ou un petit ménage.
- Le piège : Si on gagne 72 000 \$, on est techniquement "au-dessus" de ces seuils de logement social traditionnel.

2. La "Surtaxe" (Le loyer excédentaire)

Le chiffre qui circule souvent pour ceux qui dépassent le plafond est une surtaxe pouvant aller jusqu'à 10 % ou 20 % du loyer actuel, ou un alignement graduel sur le Loyer Médian du Marché (LMM) de la SCHL.

- En chiffres, on estime que ceci mènerait à une augmentation qui pourrait rapidement atteindre 500 \$ à 1 000 \$ de plus par mois si on décide que le coopérant doit "payer le prix du marché".

3. Le seuil de la Vérificatrice générale

Le rapport de la Vérificatrice générale (qui a servi de bougie d'allumage à la Ministre) pointait du doigt les ménages dont le revenu dépasse 150 % du plafond d'admissibilité.

- Si on se base sur des estimations basées sur différentes hypothèses à partir de modèles actuels (car ce projet n'a pas de chiffres) le plafond d'entrée est de 50 000 \$, dès qu'on atteint 75 000 \$, on devient une "cible" prioritaire pour un ajustement de loyer ou une incitation au départ.

Pourquoi l'absence de chiffres est une stratégie politique :

- Flou artistique : En ne mettant pas de chiffres dans la loi, la ministre évite que les gens fassent le calcul exact tout de suite et descendent dans la rue par milliers.

³ Recherches effectuées à partir des données publiques de la SCHL, de la FHCQ et du rapport de la VGQ et divers articles

- Discrétion totale : Un futur ministre peut décider, par simple décret un mercredi matin, que le plafond baisse de 5 000 \$ si le budget de l'État est serré.

Une punition de la "réussite"

Quand une personne gagne 72 000 \$, elle est exactement dans la "zone grise" : trop "riche" pour les nouveaux critères bureaucratiques de la ministre, mais pas assez riche pour absorber une hausse de 12 000 \$ par année sans sacrifier sa sécurité de future retraitée ou ses épargnes pour acheter une maison.

CONCLUSION

Le projet de loi 20, tel qu'il est rédigé, commet l'erreur de vouloir réparer ce qui n'est pas brisé. En ciblant les membres dont les revenus ont progressé, le gouvernement s'attaque aux fondations mêmes de la réussite du modèle coopératif : la mixité, l'engagement bénévole et l'autonomie financière des citoyens.

Quelle sécurité reste-t-il pour une future retraitée quand son principal rempart contre l'inflation — son loyer coopératif — risque d'augmenter de 30 % ? Ce projet de loi menace de me déraciner du foyer que j'habite avec mes filles pour me replonger dans l'instabilité du marché locatif privé.

On ne peut pas, d'un côté, encourager les Québécois à se prendre en main et à épargner pour leur retraite, et de l'autre, les punir par des surtaxes ou des menaces d'expulsion dès qu'ils atteignent une modeste classe moyenne. Ce projet de loi ne créera pas plus de logements ; il créera de l'insécurité, de la bureaucratie et un appauvrissement des milieux de vie.