

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS SUR LE PROJET
DE LOI N° 20, LOI ÉDICTANT LA LOI VISANT À FAVORISER L'ACCÈS AU
LOGEMENT ET MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS CONCERNANT LE
DOMAINE DE L'HABITATION**

CAT - 030M

C.P. PL 20

Loi édictant la Loi visant favoriser
accès logement modifiant dispositions domaine habitation

**Pour le retrait des coopératives d'habitation du champ d'application du Projet de
loi no. 20**

Coopérative d'habitation communautaire La Source

31 mars 2026

SOMMAIRE EXÉCUTIF

La Coopérative d'habitation La Source exprime son opposition catégorique au Projet de loi 20 (PL 20), qu'elle qualifie de mauvaise solution à un faux problème. Ce projet de loi menace l'intégrité du modèle coopératif en remplaçant l'autogestion citoyenne par une centralisation administrative rigide et arbitraire.

Une attaque contre l'autonomie et la mixité sociale

L'imposition d'un guichet unique basé exclusivement sur le critère du revenu anéantit la souveraineté de la sélection des membres. Ce pouvoir est pourtant le pilier de l'autogestion, permettant de recruter des membres selon leurs compétences (gestion, entretien, vie démocratique) et leur volonté d'engagement. En restreignant l'accès aux seuls ménages sous un seuil de revenu, le gouvernement brise la mixité sociale et transforme les coopératives en un simple prolongement du réseau des HLM.

Chasse à la classe moyenne et précarisation

Le PL 20 instaure une « chasse à la classe moyenne » via des pénalités financières imposées aux membres dont le revenu progresse. Cette taxe sur la réussite sociale incite au départ les membres les plus expérimentés, privant les coopératives d'une expertise essentielle et poussant des ménages stables vers un marché privé spéculatif, ce qui ne fera qu'amplifier la crise du logement.

Contradictions légales et lourdeur administrative

Le projet contrevient frontalement à la *Loi sur les coopératives* (notamment les articles 3 et 51.2) en niant le principe d'adhésion libre et volontaire. Il introduit également une procédure de « revenu-viction » incompatible avec le droit au maintien dans les lieux. Enfin, cette bureaucratisation augmentera les coûts pour l'État tout en décourageant l'implication bénévole, qui génère actuellement des économies massives pour les finances publiques.

Nos demandes impératives :

- **Le retrait du chapitre I** du projet de loi 20;
- **L'exclusion spécifique des coopératives d'habitation** de l'ensemble des mesures prévues au chapitre I;
- **Le renoncement définitif au guichet unique** pour la sélection des membres afin de protéger l'autonomie et la viabilité des coopératives;
- **L'annulation de toute pénalité financière** ou compensation imposée aux membres dont le revenu augmente.

LE PL20: UNE MAUVAISE SOLUTION À UN FAUX PROBLÈME

La Coopérative d'habitation La Source demande 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.

Le projet de loi 20 (PL 20) est une mauvaise solution à un faux problème. Le gouvernement prétend agir contre le fait que des personnes « trop riches » occuperaient des logements abordables, se basant sur un rapport de la VGQ identifiant environ 2 700 ménages dépassant les seuils. Or, ces membres ont simplement amélioré leur situation socio-économique grâce au modèle coopératif. En imposant un guichet unique basé sur le seul critère du revenu pour la sélection, le gouvernement anéantit la capacité d'autogestion des coopératives en les privant de membres engagés possédant les compétences nécessaires à leur viabilité.

Cette véritable « chasse à la classe moyenne » aura pour effet direct de précariser des ménages stables. Les pénalités financières prévues agissent comme un incitatif au départ, forçant ces familles à retourner vers un marché privé spéculatif où les loyers sont de 50 % à 200 % plus élevés. C'est un « jeu à somme nulle » qui ne crée aucun nouveau logement et fait plonger dans la précarité des citoyens qui en étaient sortis.

Le vrai problème de la crise actuelle n'est en aucun cas le modèle coopératif, mais bien l'inaction gouvernementale. Le gouvernement ne construit pas assez de logements sociaux — n'en prévoyant que 1 000 dans son dernier budget pour des besoins immenses — et a laissé mourir des programmes essentiels comme AccèsLogis. Pire, il favorise la spéculation en introduisant des logements « abordables intermédiaires » dont les loyers atteignent 150 % des plafonds habituels, tirant ainsi l'ensemble du marché vers le haut.

Avec le PL 20, le gouvernement tente de faire porter l'odieux de ses ratés aux locataires de la classe moyenne. Nous dénonçons cette stratégie de division et de diversion qui vise à détourner le regard de la complaisance de l'État face au marché privé et de son refus d'encadrer réellement le parc locatif. Le gouvernement doit cesser de redistribuer la rareté et commencer à financer massivement le logement social.

CONTRADICTIONS DU PL20 AVEC LA LOI SUR LES COOPÉRATIVES

Les coopératives sont régies par la *Loi sur les coopératives* (ministère de l'Économie), qui repose sur l'autonomie et la démocratie et valorise l'entrepreneuriat collectif. Le PL 20 tente d'y substituer une logique administrative rigide (ministère de l'Habitation/SHQ) qui ignore la structure légale existante et le principe d'auto-contrôle du réseau coopératif. En effet, le PL20 crée un conflit juridique en assujettissant les coopératives à des règles conçues pour le logement public (HLM), ignorant la distinction entre un

"locataire" et un "membre-propriétaire collectif". Les mesures présentées de le PL20 sont ainsi mal adaptées à la réalité des coopératives qui n'a rien à voir avec les logements abordables gérés par l'État, où les locataires n'ont aucune participation à faire au sein de leur parc immobilier.

Nous avons relevé au moins deux contradictions du PL20 avec **la loi sur les coopératives** :

Contradiction avec l'article 3 :

Une coopérative est une personne morale regroupant des personnes ou sociétés qui ont des besoins économiques, sociaux ou culturels communs et qui, en vue de les satisfaire, s'associent pour exploiter une entreprise conformément aux règles d'action coopérative.

L'obligation pour une coopérative d'admettre un candidat choisi par le gouvernement via une liste est en contradiction avec l'article 3 qui décrit une **association de personnes**. En effet, il est implicite que pour qu'il y ait association, il faut qu'il y ait également une adhésion libre et volontaire afin d'exploiter l'entreprise, ce que le PL20 ne permet pas en imposant ce mode de vie associative à la fois à une personne qui ne cherche qu'un logement. De plus, une association implique aussi que les deux parties s'associent librement et volontairement. Nous voyons l'imposition d'une liste comme une contradiction de l'article 3.

Article 51.2 :

Une coopérative peut déterminer par règlement le territoire ou le groupe dans lequel elle peut recruter ses membres.

Cet article de la loi sur les coopératives est contredit frontalement par le PL20. Le PL20 prévoit une liste centralisée de candidats dans laquelle les coopératives devront puiser leurs membres, l'article 51.2 de la loi sur les coopératives précise quant à elle, que la coopérative peut déterminer le groupe dans lequel elle peut recruter ses membres : comment l'article 51.2 pourra-t-il être appliqué si une liste centralisée est imposée?

INCOMPATIBILITÉ AVEC LE DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le projet de loi 20 contrevient frontalement au principe du droit au maintien dans les lieux protégé par le Code civil en introduisant une procédure de « revenu-viction » inédite.

Selon l'article 23, le bail d'un membre est résilié de plein droit (automatiquement) s'il ne remédie pas à un défaut de paiement de sa compensation financière dans les trois mois suivant un avis de la SHQ.

Cette mesure place les coopératives dans une position intenable : si elles n'expulsent pas le membre fautif dans un délai d'un mois, elles deviennent redevables du paiement de la compensation à la place du locataire. En facilitant ainsi l'expulsion pour des motifs purement financiers, le gouvernement sacrifie la sécurité d'occupation et la stabilité des milieux de vie au profit d'une logique administrative rigide.

UN POUVOIR RÉGLEMENTAIRE DÉMESURÉ

Le projet de loi 20 octroie une marge discrétionnaire démesurée au gouvernement en déportant les enjeux névralgiques du modèle coopératif vers la voie réglementaire, échappant ainsi à tout débat parlementaire. Cette approche arbitraire, qui laisse pratiquement « carte blanche » à la Société d'habitation du Québec (SHQ), témoigne d'une méconnaissance profonde du modèle d'autogestion où l'on traite les membres comme de simples locataires plutôt que comme des citoyens engagés assurant la pérennité de leur milieu. Par simple règlement, le gouvernement pourra définir unilatéralement, sans transparence démocratique, des éléments critiques tels que les seuils de revenus maximaux, le montant de la compensation financière imposée aux membres, ainsi que les normes d'appariement du guichet unique. Ces dérives potentielles risquent d'affaiblir durablement le mouvement en provoquant une fuite des compétences et une perte d'autonomie décisionnelle, tout en soustrayant ces transformations majeures à la vigilance des élus.

L'AUTOGESTION : UN MODÈLE D'EFFICACITÉ À PRÉSERVER

Les membres des coopératives assurent actuellement la gestion complète de leurs immeubles, une expertise bénévole qui représente une économie massive pour l'État. Le projet de loi 20 rompt ce modèle par une centralisation administrative excessive et l'imposition d'un « guichet unique » qui créera une lourdeur bureaucratique coûteuse pour les finances publiques.

En réduisant la sélection des membres au seul critère du revenu, le gouvernement décourage l'implication citoyenne et prive les coopératives de compétences essentielles à leur autogestion. Cette approche rigide augmentera inévitablement les frais d'exploitation, menaçant directement la pérennité et l'abordabilité des loyers.

L'IMPORTANCE DE LA MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale constitue l'une des plus grandes forces du modèle coopératif, car elle assure la richesse, la réussite et la résilience des milieux de vie en regroupant des ménages aux profils socio-économiques variés. Cette diversité permet non seulement de freiner l'embourgeoisement des quartiers et de stabiliser les populations, mais elle

garantit également que les coopératives disposent des compétences et des talents nécessaires à leur autogestion démocratique.

En punissant financièrement les membres qui parviennent à améliorer leur situation, le gouvernement incite au départ les coopérateurs les plus expérimentés, ce qui affaiblit le tissu social et prive les communautés de l'expertise essentielle à leur survie.

LA SOUVERAINETÉ DE LA SÉLECTION DES MEMBRES

La souveraineté de la sélection des membres est le pilier fondamental de l'autogestion coopérative, car elle permet de choisir des individus engagés possédant les compétences et les valeurs nécessaires pour assurer la gestion et la pérennité de leur milieu de vie. Le projet de loi 20 anéantit cette souveraineté en imposant un « guichet unique » obligatoire qui force les coopératives à recruter via un organisme externe sur la base du seul critère de revenu, au mépris de l'aptitude à la vie associative. Cette ingérence inacceptable dénature le modèle démocratique en transformant des membres actifs en simples usagers de services, privant ainsi les coopératives des talents essentiels à leur autonomie et à leur mixité sociale. En retirant ce pouvoir décisionnel aux membres, le gouvernement crée une structure bureaucratique rigide qui menace de transformer le mouvement coopératif en un simple prolongement du réseau des HLM.

D'une part, une coopérative n'est pas qu'un parc immobilier ; c'est un milieu de vie, une association de personnes qui font le choix de la vie coopérative tout en privilégiant certaines valeurs. L'association coopérative leur permet de gérer collectivement et de façon démocratique leur projet commun. Choisir l'association coopérative, c'est adhérer à des valeurs et à des principes communs à toutes les coopératives à travers le monde.

Deuxièmement, une coopérative d'habitation possède et gère des logements; c'est une entreprise d'habitation, c'est une entreprise économique. Elle contracte des emprunts, reçoit des subventions, achète des produits et paie des comptes. Puisque les membres sont collectivement responsables de leur coopérative, ils doivent s'assurer que la gestion financière et physique de celle-ci soit faite selon les règles de l'art. Une saine gestion préserve leurs biens collectifs et contribue à la promotion de la formule coopérative en habitation auprès du grand public. C'est une communauté de personnes provenant de divers milieux, ayant des valeurs et des attitudes différentes et partageant un projet commun; qui doivent se parler et chercher à se comprendre. Donc la recherche d'équilibre entre les besoins individuels et les besoins collectifs permet l'échange, elle favorise le développement de l'esprit communautaire. Collectivement, on définit des projets et des services communs. La coopérative est une véritable communauté qui réfléchit, gère et se prend en charge.

Les membres sont choisis selon les besoins spécifiques de la coop (ex: besoin d'un comptable, d'un menuisier, ou d'une personne prête à s'investir au CA).

Notre coopérative a été fondée par des membres provenant de la mixité sociale (toutes sorte de revenus), elle a pu continuer à se développer et se maintenir en bon état en choisissant les nouveaux membres en pensant aux besoins opérationnels de la coopérative ; bien sûr, nous privilégions toujours les ménages dans le besoin selon les valeurs inscrites dans nos mission et constitution, cela fait partie de nos critères de sélection. Cependant nous devons en priorité nous assurer que les membres acceptés aient aussi la capacité de maintenir les activités de la coopérative (sa gestion, son entretien, sa vie démocratique, les formations, etc). C'est cette autonomie basée sur le travail et l'implication des membres qui nous permet d'offrir des loyers abordables encore aujourd'hui, après quarante années de fonctionnement.

L'impact du PL20 à ce chapitre sera désastreux. Si la sélection des membres est imposée par une liste centralisée ou des critères gouvernementaux, la cohésion sociale et la capacité de gestion de la coop s'effondreront à terme. Sans sélection ciblée, il n'y a plus de relève pour l'administration bénévole qui est un véritable capital pour notre entreprise.

INCOMPATIBILITÉ AVEC LA LOI SUR LES COOPÉRATIVES ET LES VALEURS COOPÉRATIVES

Les coopératives à travers le monde reposent sur 7 principes que nous vous présentons en expliquant comment des éléments du PL20 empêchent de les mettre en pratique.

LES 7 PRINCIPES COOPÉRATIFS ET LES IMPACTS DÉLÉTÈRES DU PL20

1-Adhésion libre et volontaire

Le PL20 est une négation de la mission sociale et de la mixité qui sous-tend l'adhésion libre et volontaire. L'adhésion doit être ouverte à tous ceux prêts à assumer les responsabilités de membre. Le PL 20 transforme les coopératives en un simple prolongement du réseau des HLM en restreignant l'accès aux seuls ménages sous un seuil de revenu arbitraire, brisant ainsi la mixité sociale essentielle à la viabilité du modèle.

Les membres provenant d'une liste unique provinciale pourraient se faire imposer un mode de vie coopératif qui ne les intéresse pas, habiter une Coopérative pourrait les mener à un refus d'apprendre de nouvelles connaissances et par le fait même créer un manque de motivation à participer aux différentes tâches.

2-Pouvoir démocratique des membres ; un membre, un vote.

Les coopératives sont des organisations démocratiques dirigées par leurs membres. Ceux-ci participent activement à l'établissement des politiques et à la prise des décisions. Tous les élus représentent les membres et sont responsables devant ces derniers. Les membres ont des droits de vote égaux en vertu de la règle : Un membre un vote.

Le PL20 vise à l'abolition du pouvoir démocratique de sélection des membres des coopératives. Le droit des membres de choisir leurs pairs est le moteur de l'autogestion. En imposant un guichet unique géré par un organisme externe, le PL 20 retire aux coopératives la capacité de sélectionner des membres en fonction de leur engagement ou de leurs compétences de gestion, les réduisant à de simples locataires passifs.

Certaines coopératives optent pour une mission spéciale i.e. des coopératives pour professeurs, artistes, retraités, etc. L'imposition de la liste gouvernementale que prévoit le PL20 va empêcher ces coopératives d'exercer leur mission, cela remet en question qu'une entreprise puisse choisir ses membres.

3-Participation économique des membres

Le PL20 aura pour effet de détourner la participation économique des membres. Alors que les membres contrôlent le capital et les excédents de leur coopérative pour son développement, le PL 20 introduit une « compensation » (pénalité) versée directement à la SHQ. Cette mesure s'apparente à une taxe externe sur la réussite sociale, étrangère à la logique de gestion interne des coopératives.

Dans le cas des coopératives d'habitation, la participation économique des membres se fait aussi de façon indirecte (temps=Investissement) et cette participation indirecte n'est pas moins importante que la souscription à la part sociale obligatoire à payer pour être membre. Il s'agit de la participation de chaque membre aux différentes tâches qui lui sont assignées dans la coopérative. Cette participation (ces tâches exécutées) est de fait un investissement économique que la coopérative n'aura pas à faire en recourant à des services de l'extérieur, ce qui réduit les dépenses d'autant. Et si les membres ont le devoir de réduire ainsi les dépenses de leur coopérative, cela implique qu'ils ont également, de façon générale, le devoir d'exercer un contrôle sur les dépenses. De plus, les trop-perçus d'un exercice financier sont automatiquement transférés ou versés à la réserve générale de remplacement. Ces surplus sont utilisés selon les directives du gouvernement.

L'imposition de candidats via la liste gouvernementale, ne permet pas de s'assurer que ces derniers auront les qualifications requises au moment du recrutement afin de faire fonctionner la coopérative.

4-Autonomie et indépendance

Les coopératives sont des organisations autonomes d'entraide gérées par leurs membres. La conclusion d'accord avec d'autres organisations, y compris les gouvernements, ou la recherche de fonds à partir de sources extérieures, doit se faire dans les conditions qui préservent le pouvoir démocratique des membres et maintiennent l'indépendance de leur coopérative. Ce sont les coopératives elles-mêmes qui peuvent le mieux préserver leur indépendance, simplement en faisant preuve d'une bonne gestion. La Coopérative recherche l'autonomie vis-à-vis les autres organismes avec lesquels elle fait affaire, et cela s'applique particulièrement au contrat de gestion. Finalement, un des éléments les plus fondamentaux de ce principe d'autonomie et indépendance a toujours été la capacité des coopératives de choisir leurs membres.

5-Formation, information, éducation

Notre coopérative (La Source) donne de la formation aux futurs membres (sur la liste d'attente) sur la pertinence de la coopérative d'habitation sous tous ses aspects. On s'assure que ceux qui veulent devenir membres, le veulent pour les bonnes raisons. On s'assure aussi cela faisant, de l'intention réelle de ces futurs membres à participer activement au bon fonctionnement de la coopérative. Le PL20, avec sa liste centralisée, ne nous permettra plus d'incarner ce cinquième principe.

Une formation est aussi offerte à chaque année aux membres résidents sur différents sujets (Tenue d'une AGA, Réparations mineures, Communication). Les membres apprennent aussi de nouvelles notions et techniques au sein des comités. Chaque membre est invité à choisir le comité dans lequel il veut s'impliquer chaque année. Ce qui favorise l'apprentissage à plusieurs niveaux. Grâce aux cours donnés à tous, nous avons chapeauté d'autres coopératives telles que Le Réverbère, une coopérative pour les professeurs.

Le PL20 prévoit des incitatifs pour faire quitter les membres dont le revenu serait trop élevé, mais il ne tient pas compte du risque réel de perte de connaissances au sein des coopératives si trop de personnes quittent en même temps sans prendre le temps de s'assurer que toutes les connaissances soient bien transmises aux nouveaux membres qui les remplaceront.

6-Coopération entre les coopératives et aider à créer d'autres Coopératives

Quand on croit à la coopération, il est tout naturel qu'on pratique l'Intercoopération, c'est-à-dire la coopération entre les coopérateurs et envers les autres coopératives. C'est d'abord une question de principe, bien sûr, une affaire de solidarité entre les

personnes qui partagent les mêmes valeurs. Et qui travaille dans le même sens? En fait, l'inter-coopération, c'est une forme élargie de coopération. Donc lors d'appel de soumissions, à qualité égale, nous choisissons une soumission provenant d'une coopérative. La Coopérative d'Habitation communautaire La Source a débuté ses premiers travaux en 1977 et a créé quatre projets coopératifs qui sont maintenant indépendants.

Le PL20, va faire quitter des membres d'expérience qui auraient un revenu jugé trop élevé, la société va se priver de cette expertise pour continuer de faire croître le nombre de coopératives d'habitation. Pourtant, la croissance de ce type de logements permettrait certainement d'apporter des solutions à la crise du logement actuelle.

7-Engagement envers la communauté

L'engagement envers la Communauté reste un devoir pour toute coopérative soucieuse de respecter les valeurs qui sous-tendent l'ensemble du mouvement coopératif à travers le monde et qui sont donc à la base de l'existence même de chaque coopérative. Par son modèle d'habitation et de coopération, celle-ci influence les gens du quartier, tend à réduire la pauvreté dans le quartier par nos logements abordables, et offre un modèle pour un milieu de vie sécuritaire. Les yeux sont souvent tournés vers les Coopératives d'habitation et donc, celles-ci influencent par leur apport social, leur propreté et le maintien des relations saines.

Le PL20, en affaiblissant le modèle coopératif dans le milieu de l'habitation, viendra malheureusement affaiblir tout ce que le modèle peut offrir à la société en retour.

CONCLUSION

CHC La Source a pris forme en 1983 et comporte 40 logements, incluant 42 membres totalisant une centaine de citoyens qui y habitent. Notre mission est de faire durer ce mode de vie et de continuer à offrir des logements abordables. Il faut comprendre que c'est en choisissant justement et équitablement les gens qui se joignent à nous, dans notre famille, que nous sommes toujours en mesure de faire fonctionner ce modèle dans l'esprit de ceux qui, au départ, ont instauré ce modèle. Les fondateurs de la coopérative, qui avaient différents niveaux de revenus, se sont impliqués bénévolement, puis ont travaillé inlassablement pour créer la coopérative. La réunion de ces gens qui provenaient de toutes sortes de domaines, nous a permis d'avoir toute une diversité de talents permettant ainsi de bien fonctionner, d'être en santé financière, et de continuer de bien gérer nos logements après 40 ans plus tard. La coopération nous permet la planification de l'entretien des bâtiments qui requièrent constamment des travaux de réparation ; tout ceci en maintenant des loyers abordables.

Le modèle coopératif a prouvé sa résilience depuis des décennies grâce à son autonomie sous tous ses aspects. Intégrer les coopératives au Projet de loi P20 équivaldrait à une nationalisation déguisée qui tuerait à petit feu l'engagement citoyen au sein des coopératives, fragilisant l'entretien d'un parc immobilier qui a été maintenu en bon état à peu de frais jusqu'à maintenant.

RECOMMANDATIONS

- L'abandon pur et simple du projet de loi 20 ou, à tout le moins, l'adoption d'un amendement qui exclurait spécifiquement les coopératives d'habitation de l'ensemble des mesures prévues.
- Le retrait du chapitre I du projet de loi, qui contient les dispositions jugées les plus menaçantes pour le mouvement.
- Le renoncement à l'instauration d'un guichet unique pour la sélection des membres, afin de préserver l'autonomie des coopératives et leur capacité à choisir des membres en fonction de leur engagement et de leurs compétences plutôt que sur le seul critère du revenu.
- L'annulation de toute pénalité financière (ou compensation) imposée aux membres dont le revenu augmente, afin de ne pas punir la réussite sociale et d'éviter de précariser des ménages stables.

Tristan Ouimet-Savard

Vice-président

Coopérative d'habitation communautaire La Source

Recherche et rédaction: Tristan Ouimet-Savard, Micheline Tanguay, Louis Trottier, Adriana Bocanet.