

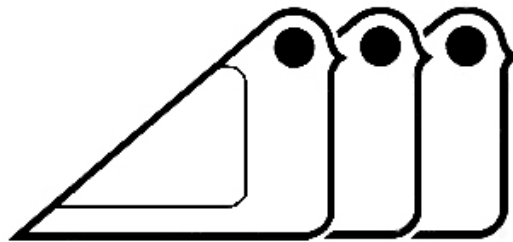
# Mémoire

---

## Vivre en coopérative, un choix valable pour tous

---

Mémoire déposé à l'Assemblée nationale du Québec dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques 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*



Le 22 mars 2026

Par la Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles

## Table des matières

Sommaire .....	3
1. Portrait de la Coopérative d’habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles et de ses membres.....	3
Savoir d’où l’on vient pour connaître où l’on va.....	3
Ceux qui nous font, ceux qui nous habitent .....	4
Sans participation, point de salut .....	4
Ancrés dans notre communauté et notre milieu.....	4
Une coopérative d’habitation, ça mange quoi en hiver ?.....	5
Ce que nous sommes .....	5
Ce que nous faisons .....	5
Comment nous le faisons.....	5
Pourquoi nous le faisons.....	6
2. Le PL-20, une réponse précipitée à une crise complexe.....	6
Un bon constat, une mauvaise solution .....	6
La redistribution n’est pas une solution à une pénurie .....	7
Un glissement du constat de pénurie vers une fascination pour le revenu des ménages .....	7
Une méconnaissance des coopératives d’habitation qui donne un mauvais portrait de la situation .....	8
Un méli-mélo jamais éclairci, qui mène à des constats douteux .....	8
3. Impacts anticipés du PL-20 pour les coopératives d’habitation et leurs membres.....	8
Précarisation accrue de certains groupes sociodémographiques, dont les ménages de la classe moyenne, les femmes et les personnes âgées qui résident actuellement au sein des coopératives d’habitation .....	8
Atteinte au principe d’autonomie des coopératives d’habitation .....	10
Perte de l’investissement humain et de l’expertise qui assurent la pérennité des coopératives d’habitation .....	10
Ingérence de la SHQ dans le revenu d’entreprise des coopératives d’habitation, entraînant leur appauvrissement consécutif et celui de leurs membres .....	11
Atteinte aux droits fondamentaux d’association entre citoyens et au droit à la liberté d’entreprise.....	12
4. Vivre en coopérative, un choix valable pour tous : quelques considérations .....	12
5. Recommandations .....	14
Contact.....	15
Rédaction principale .....	16
Révision et contribution à la rédaction.....	16

# Sommaire

Ce mémoire vise à fournir aux députées et députés de l'Assemblée nationale du Québec un éclairage quant aux impacts négatifs anticipés par 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* (ci-après « PL-20 »), sur les coopératives d'habitation québécoises. Étant une coopérative d'habitation non fédérée, ce mémoire se veut un complément et un appui à celui de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (ci-après « FHCQ »). En introduction, nous présentons le portrait de notre coopérative, la Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles (ci-après « la Coopérative »), qui constitue un modèle possible d'habitation coopérative. À travers notre exposé, nous abordons le contexte précipité dans lequel le PL-20 a été élaboré, les impacts anticipés pour les coopératives d'habitation et leurs membres advenant son adoption tel quel ainsi que les considérations qui font en sorte que l'habitation coopérative représente un choix valable pour tous. Nous concluons notre exposé par une série de recommandations.

## 1. Portrait de la Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles et de ses membres

### Savoir d'où l'on vient pour connaître où l'on va

Situées au cœur du quartier Pointe-aux-Trembles à Montréal, les Habitations Colombier sont rachetées par leurs locataires auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (ci-après « SCHL ») en 1979 dans le but de fonder une coopérative d'habitation. La Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles est incorporée le 24 janvier 1981. Elle souligne ainsi ses 45 ans d'existence cette année.

Nos membres fondateurs partageaient une vision, celle de se regrouper en vue d'un objectif commun : améliorer leurs conditions de vie. De cette vision est née notre Coopérative, qui compte 187 logements. Précisément, on dénombre 63 logements de type 4 ½ et 124 logements de type 5 ½.

Ce sont ainsi 187 membres et leurs familles qui perpétuent aujourd'hui la vision des membres fondateurs. La mission de la Coopérative est d'offrir des logements convenables, à prix raisonnable, à des familles du quartier de Pointe-aux-Trembles à Montréal, tout en faisant la promotion des valeurs d'engagement, d'entraide et de solidarité à travers une organisation de vie démocratique.

## **Ceux qui nous font, ceux qui nous habitent**

Notre Coopérative est un espace ouvert et démocratique, qui se caractérise par une mixité sociale. Cette dernière apporte, en retour, une multitude de points de vue et de profils de compétences qui contribuent à rendre pérenne la vision fondatrice à l'origine de notre milieu de vie.

Selon les données de notre dernier recensement interne (mai 2025), la Coopérative compte :

- 460 résidents, dont 117 personnes âgées de 18 ans et moins et 70 personnes âgées de 60 ans et plus;
- 26 ménages monoparentaux;
- 11 ménages subventionnés par la mesure IFLC-2 de la SCHL;
- Les membres (personnes détenant les parts sociales; maximum d'une personne par ménage) sont des femmes à 72%.

## **Sans participation, point de salut**

Le principe sur lequel repose notre Coopérative est le même que pour l'ensemble des coopératives d'habitation au Québec, à savoir que les membres qui y résident bénéficient d'un rabais-membre sur leur loyer mensuel en contrepartie de leur participation à des tâches, des corvées, des comités ou au sein du conseil d'administration. Les membres assurent l'entretien de leurs immeubles ainsi que les opérations courantes, la gestion administrative, financière, logistique et matérielle de la Coopérative.

Des mécanismes et des sanctions encadrent et garantissent la participation des membres, car la survie de toute coopérative repose sur cette même participation. L'historique de la Coopérative, tout comme le savoir-faire de ses membres, font aussi l'objet d'une transmission. En effet, il ne s'agit pas uniquement de participer, mais de bien faire le travail pour lequel on s'est engagé. À titre d'exemple, lorsqu'un nouveau membre siège au sein d'un comité, ou qu'il doit accomplir une fonction précise (ex. : entretien des immeubles), une formation et un accompagnement sont prévus.

## **Ancrés dans notre communauté et notre milieu**

Les activités collectives sont au cœur de la vie coopérative. Certaines, comme les assemblées, les réunions et les corvées, servent à la gestion quotidienne de la Coopérative, alors que d'autres, comme des repas partagés, des événements rassembleurs (épluchette, fête de Noël, cabane à sucre, soirées jeux de société, etc.), visent à tisser et à resserrer les liens sociaux ainsi que le sentiment d'appartenance de nos membres et résidents.

Se connaître, se fréquenter et partager des moments ensemble permet de solidifier le socle sur lequel la Coopérative s'est construite, à savoir la solidarité, le partage et l'entraide. Nos résidents savent qu'ils peuvent compter les uns sur les autres à l'intérieur d'un cadre qui invite au respect des différences et au partage de règles de vie communes.

La Coopérative s'implique également dans la vie de son quartier, que ce soit en prenant part à diverses initiatives ou en les soutenant (fête nationale, école du quartier, organisme de soutien aux familles, etc.).

## **Une coopérative d'habitation, ça mange quoi en hiver ?**

À la suite de la lecture du rapport du vérificateur général (ci-après « VG ») daté du mois de mai 2025, sur lequel se base le PL-20 présentement à l'étude par cette commission, nous constatons que l'analyse du VG est incomplète en raison d'une méconnaissance de ce qu'est une coopérative d'habitation quant à sa structure, son rôle et son mode de fonctionnement. De ce fait, il nous apparaît important de déposer ce mémoire afin d'éclairer le législateur sur la spécificité du modèle des coopératives d'habitation.

### **Ce que nous sommes**

Formellement, nous pourrions dire que nous sommes une entreprise d'économie sociale à but non lucratif qui relève de la *Loi sur les coopératives*. Comme toute entreprise, nous avons une charte, un numéro au Registre des entreprises et une mission, le tout entériné par les parties prenantes – l'équivalent des actionnaires –, c'est-à-dire les membres de la coopérative. Notre mission, contrairement à d'autres entreprises, n'est pas de générer des profits, mais de travailler ensemble en vue d'un bénéfice commun qui profite à tous des membres. Être membre d'une coopérative donne donc un droit de vote ainsi qu'un droit de parole lors des assemblées générales. Il s'accompagne du pouvoir de nommer ou démettre les membres du conseil d'administration et des divers comités. Ces derniers sont constitués, eux aussi, de membres de la coopérative.

### **Ce que nous faisons**

Notre mission formelle : fournir des logements convenables, à prix raisonnable, à des familles du quartier Pointe-aux-Trembles à Montréal, tout en faisant la promotion des valeurs d'engagement, de solidarité et de vie démocratique.

### **Comment nous le faisons**

En offrant des logements à des personnes qui répondent à nos critères de sélection, nous assurons la survie et la continuité de notre Coopérative et de sa mission. Notre processus de recrutement des membres est transparent, équitable et rigoureux. Il nous assure que la personne postulante souhaitant devenir membre répond aux besoins de notre organisation et adhère à ses valeurs. Le Une réunion d'information, appelée « soirée d'information », permet d'informer les candidats potentiels de ce qu'est notre Coopérative, de son fonctionnement, de nos règlements, de nos attentes et des conséquences du non-respect de nos règlements et de la non-participation. Par la suite, ces candidats potentiels sont convoqués en entrevues de sélection. Le comité d'adhésion et sélection évalue chaque candidature de manière impartiale en fonction de critères établis, qui visent à déterminer si la personne possède les compétences et les valeurs qui lui permettront de contribuer

à la vie Coopérative; autrement dit, d'apporter une valeur ajoutée. Ce comité formule ensuite des recommandations au conseil d'administration, qui est responsable en dernière instance de l'acceptation ou du refus des candidats. Lorsqu'une candidature est retenue, la personne est inscrite sur la liste de candidats admis en fonction de l'ordre chronologique du dépôt de sa demande d'adhésion à la Coopérative. Chaque candidat admis est parrainé par un membre du comité d'adhésion et sélection, qui lui servira de guide afin de faciliter son intégration à la Coopérative. Le candidat admis doit assister à nos instances démocratiques (assemblées générales et assemblées de regroupements) pour la période durant laquelle il attend son logement, dite « période de parrainage », afin de bien comprendre la structure et le fonctionnement de notre Coopérative. Considérant que la motivation à s'impliquer est le principal critère de sélection, il est possible que ce dernier soit exclu de la liste s'il omet de se présenter à plusieurs reprises à ces assemblées. Ce processus permet également au candidat admis d'évaluer si le mode de vie collectif lui convient et s'il souhaite devenir membre de la Coopérative.

Lorsqu'un logement se libère, le candidat admis qui figure en premier sur la liste d'attente est contacté pour se voir offrir le logement disponible. Il peut alors accepter ou refuser le logement. S'il refuse, nous passons au candidat admis suivant.

### **Pourquoi nous le faisons**

Ce processus de sélection rigoureux nous garantit que les membres de la Coopérative en assureront la pérennité à travers leur implication. Il nous permet de considérer une diversité de profils socioéconomiques, ethnoculturels, d'âges, de sexes, de genres, d'orientations sexuelles et de capacités au sein de notre Coopérative. En plus d'être bénéfique pour tous nos membres, cette diversité permet de renforcer le vivre-ensemble.

Nous comptons actuellement 21 candidats admis sur notre liste d'attente afin d'obtenir un logement dans la Coopérative.

## **2. Le PL-20, une réponse précipitée à une crise complexe**

### **Un bon constat, une mauvaise solution**

Alors que le PL-20 a été déposé en réponse au chapitre 2 du Rapport du Vérificateur général (ci-après « VG ») de mai 2025 sur les défis de la Société d'habitation du Québec (ci-après « SHQ ») pour répondre à l'actuelle crise du logement, nous nous permettons de souligner que le premier constat du VG inscrit sur la page « Constats » de ce rapport est que « les informations que publie la SHQ, de même que les données dont elle fait le suivi, sont insuffisantes pour comprendre comment ses interventions répondent aux besoins des ménages québécois ».

Alors que ledit constat stipule que la SHQ ne dispose pas d'informations cruciales pour exécuter son mandat avec efficacité, sans données pertinentes et justifiées, il est étonnant qu'au lieu de se retourner vers la SHQ afin de la sommer de mettre en place des données lui permettant d'avoir une vision claire et pertinente pour dresser un portrait réaliste et présenter un tableau de bord agile, le législateur dépose plutôt un projet de loi afin de régler une situation alors qu'il ne dispose pas des données probantes sur lesquelles ce dernier devrait s'appuyer.

Il aurait été plus logique de collecter des données pertinentes et de les transmettre au VG avant de déposer le PL-20, plutôt que de l'élaborer sur des prémisses incomplètes. C'est sans compter que ce travail, précipité et fait à l'inverse des principes de saine gestion, entraînera des conséquences négatives pour les coopératives d'habitation du Québec.

## **La redistribution n'est pas une solution à une pénurie**

À la page 10 du rapport du VG, on y apprend que l'audit a été fait pour faire face à la pénurie de logements. Or, le projet de loi actuel, pour la portion qui touche les coopératives d'habitation, n'aurait pas pour effet de créer de nouveaux logements, mais constituerait plutôt une redistribution forcée de logements existants, ne résolvant d'aucune façon la pénurie mentionnée. De plus, face à une pénurie, la solution logique consiste à ajouter de nouvelles ressources, et non à redistribuer des ressources existantes pour répondre aux besoins d'un même nombre d'individus, ce qui contribue à déplacer le problème.

## **Un glissement du constat de pénurie vers une fascination pour le revenu des ménages**

Le VG aborde le constat de pénurie de logement (point 10 du rapport) en mentionnant que la SHQ ne met pas en relation le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement avec l'offre qui n'augmente pas au même rythme que les besoins (point 16).

Un peu plus loin dans le rapport, sans lien ni transition, le VG passe du constat de pénurie de logement, qui est bien réelle, à un tout autre sujet, le revenu des ménages (point 17), comme si ledit revenu représentait la solution à la pénurie constatée. Nous sommes dubitatifs sur le rôle du revenu des ménages par rapport à la pénurie de logements. Le VG énonce ensuite des considérations sur les revenus abordables, les logements sociaux et la règle du 25% du revenu des ménages. L'enjeu de pénurie, qui est à la base de la rédaction, passe alors à l'arrière-plan pour laisser place aux considérations qui touchent le revenu des ménages. Le VG mentionne pourtant qu'en 2024, il y avait très peu de logements disponibles au Québec et que le taux d'inoccupation était alors de 1,8% (point 23). Cela représentait pour nous un très bon point de départ.

## **Une méconnaissance des coopératives d’habitation qui donne un mauvais portrait de la situation**

Il est mentionné dans le rapport (point 51) que les coopératives d’habitation ne vérifient pas adéquatement l’admissibilité des ménages à un logement social. Ici, l’argument est spécieux, basé sur une méconnaissance de ce qu’est une coopérative d’habitation, soit une entreprise d’économie sociale à but non lucratif relevant d’une charte d’entreprise, avec un conseil d’administration mandaté par l’assemblée générale, laquelle est constituée de ses membres. Comme toute entreprise, la coopérative est libre de choisir ses membres en fonction de ses propres règlements de régie interne. Affirmer, comme le fait le VG, que les coopératives d’habitation ont le mandat de fournir du logement social ne tient pas la route légalement parlant.

## **Un méli-mélo jamais éclairci, qui mène à des constats douteux**

Le rapport du VG, qui accuse la SHQ de ne pas avoir les données requises afin de bien évaluer la situation, parle de logement abordable, de logement social, de logement subventionné et de coopératives d’habitation sans jamais offrir de définition précise de ce qu’il entend par ces termes, ni de ce qu’ils impliquent ou n’impliquent pas. Cela nous semble un point de départ boiteux pour l’élaboration d’un projet de loi qui reprend les mêmes catégories avec le même degré d’imprécision. Il serait pertinent que le législateur s’assure d’avoir en main des données et des définitions claires avant de légiférer. Quand on passe d’un constat de pénurie à une fascination sur les revenus, il y a tout lieu de réfléchir sur le bien-fondé de cette démarche. Construire un projet de loi sur des assises fragiles ne permettra pas de résoudre la crise du logement abordable qui sévit au Québec, bien au contraire.

# **3. Impacts anticipés du PL-20 pour les coopératives d’habitation et leurs membres**

## **Précarisation accrue de certains groupes sociodémographiques, dont les ménages de la classe moyenne, les femmes et les personnes âgées qui résident actuellement au sein des coopératives d’habitation**

Le PL-20 contribuera à l’appauvrissement des ménages coopératifs en pénalisant doublement ceux qui dépasseront les seuils de revenus maximaux. D’une part, ces derniers se verront imposer le versement d’une compensation financière à la SHQ, sorte de pénalité agissant comme incitatif de départ afin de faire pression pour qu’ils libèrent leur logement coopératif. D’autre part, ces ménages

aboutiront sur le marché immobilier spéculatif, qui connaît une hausse marquée depuis la pandémie, à un point tel qu'il est question d'une crise du logement abordable dans plusieurs villes du Québec, et particulièrement au sein de sa métropole, Montréal.

En tant que nouveaux locataires, les ménages qui seront poussés à la porte des coopératives ne pourront plus bénéficier d'un loyer à titre de locataires de longue date et subiront ainsi, comme tout nouveau locataire, une hausse du pourcentage de leur revenu allouée au logement, rejoignant ainsi les rangs des personnes qui subissent la crise du logement abordable de plein fouet. En d'autres mots, cette mesure ne fera que déplacer le problème.

Il faut garder en tête que plusieurs des ménages qui seront pénalisés font partie de la classe moyenne, telle que définie par l'Observatoire québécois des inégalités dans son récent rapport intitulé « Portrait et évolution des classes moyennes au Québec et au Canada »<sup>1</sup>. Dans le contexte actuel d'inflation, les ménages de la classe moyenne qui ont la chance d'habiter dans une coopérative arrivent à garder la tête hors de l'eau malgré l'augmentation importante du coût de la vie. Pour d'autres, c'est le fait de vivre en coopérative qui leur a permis de sortir de la pauvreté et de se maintenir à un niveau socioéconomique plus élevé.

Rappelons que les femmes, qui, en moyenne, sont à risque accru de connaître la précarité financière, sont surreprésentées parmi les membres des coopératives. En moyenne, au sein des coopératives membres de la FHCQ, elles représentent 66% des membres<sup>2</sup>. Au sein de la nôtre, elles représentent 72,2% des cheffes de ménage détentrices des parts sociales, un pourcentage qui va dans le même sens. Ces dernières, qui vivent déjà une précarisation accrue par rapport aux enjeux d'habitation, se retrouveront donc dans une situation de vulnérabilité économique accrue.

Par ailleurs, les personnes âgées de 60 ans et plus comptent pour près de 37,4% des résidents de notre Coopérative. À ce titre, notre doyen, qui fait partie des membres fondateurs, célèbre cette année ses 92 ans. Pour ces personnes dont le revenu se retrouvera au-dessus du seuil maximal, le fait de devoir verser une compensation et de subir une pression pour libérer leur logement leur causera un stress accru, en dépit du droit au maintien dans les lieux qui pourra s'appliquer à certains de ces locataires âgés de 65 ans et plus qui répondent à certains critères. Avec l'âge, plusieurs personnes deviennent plus vulnérables aux facteurs de stress et ont, à ce titre, une capacité d'adaptation amoindrie. Le fait de perdre leur logement, de même que la perspective de devoir quitter une communauté solidaire, risque donc de rendre ces personnes encore plus vulnérables.

---

<sup>1</sup> Tableau 1 - Seuils d'entrée et de sortie de la classe moyenne basés sur le revenu après impôts au Québec et au Canada, dans « Portrait et évolution des classes moyennes au Québec et au Canada », 2025, p. 9. En ligne : <<https://observatoiredesinegalites.com/wp-content/uploads/2025/01/Portrait-classes-moyennes-note-de-recherche-OQI-2025-Fr.pdf>>

<sup>2</sup> Fédération de l'habitation coopérative du Québec. « Les coopératives d'habitation, un toit sécuritaire et solidaire », dans Le Devoir, 16 mars 2026. En ligne : <<https://www.ledevoir.com/opinion/idees/963951/cooperatives-habitation-toit-securitaire-solidaire>>.

## **Atteinte au principe d'autonomie des coopératives d'habitation**

Le PL-20 prévoit le retrait de certains pouvoirs aux coopératives d'habitation, dont la promotion de leur entreprise en vue de sélectionner ses membres, ainsi que la gestion de leur propre liste de candidatures au profit d'une bureaucratie coûteuse via l'établissement d'un guichet unique géré par la SHQ, par lequel devront obligatoirement transiter toutes les futures demandes de logement en coopérative.

En portant atteinte au processus de sélection de ses membres, le PL-20 affaiblit la viabilité des coopératives d'habitation en leur retirant le droit de créer leurs propres conditions gagnantes en vue de l'atteinte de leur objectif commun, soit de garantir des loyers à prix raisonnable à ses membres.

Le PL-20 vise à remplacer les critères de sélection des coopératives par l'unique critère du revenu. Toutefois, en aucun cas le revenu d'un candidat ne devrait constituer un facteur de sélection garantissant que ce dernier aura la capacité de contribuer à la vie coopérative. Il exclut donc automatiquement la possibilité pour une coopérative de favoriser la mixité sociale sur le plan socioéconomique, alors que cette même mixité est précisément ce qui permet aux coopératives, dont la nôtre, d'avoir accès à un vaste bassin de candidatures potentielles et ainsi, à une plus grande variété de profils de compétences et de capacités.

Le PL-20 porte également atteinte à la gouvernance des coopératives d'habitation en leur retirant leur pouvoir démocratique d'appliquer ou d'ajuster ses propres règlements en matière d'adhésion et de sélection de ses membres par le biais de son assemblée générale.

Par le principe de « logement abordable sous règlement », le PL-20 menace l'autonomie des coopératives d'habitation ainsi que son processus démocratique, tout en demeurant vague quant à ce qu'englobe le terme de « règlement », de même que le nombre et la teneur des règlements qui seront établis advenant de son adoption.

Enfin, le PL-20 porte atteinte à l'autonomie des coopératives d'habitation par le biais des dispositions permettant à des instances désignées, notamment la SHQ, de s'ingérer dans la fixation du loyer, les conditions au bail et la sélection des membres, alors qu'il s'agit là d'éléments relevant des compétences de leurs assemblées générales, constituées de leurs membres.

## **Perte de l'investissement humain et de l'expertise qui assurent la pérennité des coopératives d'habitation**

Le PL-20 comporte des lacunes importantes et nous constatons qu'il fait complètement fi du fait que l'abordabilité des logements en coopérative d'habitation repose entièrement sur le fruit de la participation de ses membres au fil du temps. Elle s'appuie sur le cumul, quantitatif et qualitatif, du travail investi par ces derniers dans la gestion courante, administrative, financière, matérielle et logistique de leur milieu coopératif, constituant par le fait même un investissement de leur part. Dans

le cas de notre Coopérative, les loyers raisonnables sont le fruit de cet investissement humain cumulé sur 45 ans.

La participation et l'investissement humain, bien qu'ils se chiffrent difficilement, représentent un capital immense accumulé au fil du temps, dont la contrepartie est le rabais-membre accordé sur le loyer mensuel des membres. Ce capital appartient donc de droit aux membres de la Coopérative.

Une pénalité fonctionnant comme incitatif de départ, sous forme de compensation à verser à la SHQ qui s'appliquerait aux membres dépassant le seuil de revenu établi, représenterait donc une injustice à l'endroit de leur investissement en temps et en compétences, sans compensation assortie.

Par ailleurs, le départ forcé des membres des coopératives qui dépassent le seuil de revenu établi, objectif avoué du PL-20, engendrera une perte importante et abrupte d'expertise et de connaissances. Les coopératives comme la nôtre seraient perdantes, en se retrouvant fragilisées au passage, car privées de nombreux bons éléments essentiels à leur viabilité.

## **Ingérence de la SHQ dans le revenu d'entreprise des coopératives d'habitation, entraînant leur appauvrissement consécutif et celui de leurs membres**

Comme nous l'avons expliqué dans la section « Une coopérative d'habitation, ça mange quoi en hiver? » (page 5 du présent mémoire), une coopérative d'habitation est une forme d'entreprise d'économie sociale à but non lucratif qui travaille dans l'intérêt financier de ses membres. Le loyer payé par ses membres-locataires représente sa principale source de revenus. La fixation des loyers et des conditions au bail font partie du droit de l'entreprise à la libre gestion de ses finances.

Le PL-20 fait entrave à la libre gestion financière des coopératives d'habitation par leurs membres au profit de la SHQ ou d'autres organismes désignés, qui se verraient accorder le pouvoir de fixation des loyers, des conditions au bail ainsi que l'imposition de pénalités financières aux membres mieux nantis.

Nous anticipons, dans notre Coopérative, des augmentations de loyer importantes pour tous nos membres advenant l'adoption du PL-20, car le loyer serait fixé en pourcentage du loyer médian pour un secteur donné, calculé sur la base d'un marché locatif hors de contrôle, qui a connu une hausse démesurée au cours des dernières années. C'est en réaction à ce fait que nous avons d'ailleurs choisi d'employer le terme de « loyer raisonnable ». Si nos loyers sont exceptionnellement bas, c'est grâce à une saine gestion financière et à l'implication de tous nos membres. Ainsi, tous se retrouveraient pénalisés par un loyer plus élevé, qu'ils soient prestataires de la sécurité de revenu ou qu'ils exercent un emploi bien rémunéré.

Ces dispositions nuiront considérablement à l'exercice d'une saine gestion financière des coopératives d'habitation, rendant difficiles l'établissement des prévisions budgétaires et du bilan

financier. En réduisant la portée potentielle du rabais-membre, elles amoindriront également l'incitatif à la participation sur lequel s'appuient les coopératives.

Les dispositifs légaux que prévoient le PL-20, notamment le déploiement de recours judiciaires au Tribunal administratif du Québec (ci-après « TAQ ») en cas de refus, par une coopérative, d'une candidature provenant de la liste du guichet unique, représente également une atteinte à la saine gestion des coopératives, considérant les frais légaux encourus, que ces dernières devraient alors assumer sans compter que des membres devront être désignés pour se présenter au tribunal et défendre la Coopérative.

## **Atteinte aux droits fondamentaux d'association entre citoyens et au droit à la liberté d'entreprise**

Le PL-20 porte atteinte à certains droits et libertés individuels et collectifs dont jouissent les citoyennes et citoyens du Québec.

Il contrevient d'abord au droit fondamental de libre association entre citoyens, protégé par la *Charte canadienne des droits et libertés* (art. 2d) et par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec* (art. 3). Ce droit fait partie des principes fondamentaux de la *Loi sur les coopératives*, qui régit l'ensemble des entreprises coopératives au Québec, dont les coopératives d'habitation.

Le PL-20 contrevient également au droit des coopératives d'habitation d'intégrer à leur structure organisationnelle un livre des règlements voté par ses membres en assemblée constitutive, lequel régit sa vie interne.

Le PL-20 porte atteinte à la liberté d'entreprise par des dispositions autoritaires qui auraient préséance sur les lois du code civil et sur le principe de liberté d'entreprise. Il constitue par le fait même une menace pour tout modèle coopératif, quel qu'il soit, en ouvrant la porte à des dérives autoritaires pour tout autre type d'entreprise.

## **4. Vivre en coopérative, un choix valable pour tous : quelques considérations**

Pour certaines personnes, le fait d'habiter dans une coopérative d'habitation représente une simple étape qui sert à accumuler un capital financier dans le but d'accéder à la propriété. C'est aussi l'idée que peuvent s'en faire les gens qui ne connaissent pas nécessairement ce mode d'habitation.

Toutefois, pour plusieurs personnes, vivre en coopérative est un choix de vie qui correspond à leurs valeurs et aspirations, et ce, quelle que soit l'évolution de leur statut socioéconomique à travers le temps. Alors que le tissu social s'effrite, que la solitude isole davantage de gens de tous âges au point de représenter un enjeu de santé publique et que les discours se polarisent, vivre en coopérative

d'habitation permet de faire partie d'une microsociété au sein de laquelle on retrouve une mixité sociale, à savoir des gens de tous âges, milieux socioéconomiques, origines ethnoculturelles, etc., qui choisissent de se rassembler afin d'améliorer leurs conditions de vie mutuelles.

Outre les avantages financiers, qui ne doivent certes pas être minimisés, vivre en coopérative d'habitation procure les avantages suivants :

- Faire partie d'une communauté solidaire, qui valorise l'entraide, la responsabilisation et le soutien mutuel<sup>3</sup>;
- Participer démocratiquement aux décisions qui affectent directement les conditions de vie des uns et des autres et qui renforcent le pouvoir d'agir;
- Mettre à profit ses compétences et en développer de nouvelles;
- Bénéficier d'un rempart contre le marché locatif spéculatif qui entraîne une hausse démesurée des loyers;
- Éprouver la satisfaction de contribuer à un projet plus grand que soi, de redonner à la communauté et d'en tirer soi-même des bénéfices.

Malgré les avantages énumérés précédemment, la vie en coopérative d'habitation est loin d'être toujours rose : des désaccords, des conflits et des manquements surviennent inévitablement. Cependant, tous les membres adhèrent à un cadre commun constitué de règlements et de mécanismes déterminés démocratiquement. La coopérative se veut donc, par ricochet, un lieu d'apprentissage civique et démocratique.

En terminant, dans une coopérative d'habitation, personne ne « vole » ni ne s'arroge la place de quelqu'un d'autre. Cette place est travaillée, gagnée et méritée, car elle représente la contrepartie d'une implication. Le temps et la nature du travail investis par chaque membre d'une coopérative par le biais de sa participation possède une valeur marchande équivalente. Le PL-20, par ses dispositions actuelles, viendrait dépouiller plusieurs personnes du fruit de leur labeur.

En terminant, avant d'aborder les recommandations dans la section suivante, nous souhaitons mentionner que nous sommes conscients et préoccupés par la crise du logement abordable qui affecte nos concitoyens. Notre souhait le plus cher serait qu'un plus grand nombre possible de personnes puissent profiter du modèle coopératif afin d'améliorer leurs conditions de vie, bien que ce dernier, de par ses exigences, ne convienne pas à tous. Nous sommes conscients que le modèle d'habitation coopérative est exploré comme solution au manque de logements abordables au Québec et nous sommes aussi d'avis que ce modèle fait partie des nombreuses solutions à envisager, sans toutefois que cela n'implique de le dénaturer.

Depuis plus d'un demi-siècle, les coopératives d'habitation constituent un exemple de vivre-ensemble à petite échelle qui a fait ses preuves. Il serait dommage qu'un projet de loi, certes basé

---

<sup>3</sup> Par exemple, des membres de notre Coopérative ont longtemps organisé une guignolée annuelle pour les membres à faible revenu. Lorsqu'une personne est malade ou blessée, ou lors d'un décès dans la famille, des membres peuvent assumer ses tâches, lui rendre service, etc.

sur des intentions louables, ait pour effet de porter un coup de grâce à un fleuron de la société québécoise.

## 5. Recommandations

À la lumière de l'ensemble des faits et arguments soulevés dans ce mémoire, et **CONSIDÉRANT** :

**QUE** le PL-20, chapitre 1, contrevient au droit fondamental de libre association entre citoyens, un droit protégé par la *Charte canadienne des droits et libertés* (art. 2d) et par la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec* (art. 3);

**QUE** la libre association est un principe fondamental de la *Loi sur les coopératives* et de la libre entreprise;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, contrevient au droit des coopératives d'habitation d'établir, par un processus démocratique, leurs propres règlements en matière d'adhésion et de sélection de leurs membres à travers leur constitution;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, tel que présenté, viole les principes de mixité sociale, d'autonomie, de vie démocratique, d'autogestion et de gouvernance des coopératives d'habitation;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, retire automatiquement le levier de participation des membres en portant atteinte au droit des coopératives de fixer elles-mêmes leur loyer, lequel serait remplacé par un loyer fixe établi par la SHQ;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, porte atteinte à la saine gestion financière des coopératives d'habitation en imposant un processus de représailles envers les coopératives advenant le refus de candidats issus du guichet unique, ou en cas de litige entre une coopérative et la SHQ, entraînant des coûts légaux pouvant s'avérer exorbitants pour ces dernières, avec un risque conséquent d'appauvrissement;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, risque d'entraîner un processus de contestation judiciaire qui, en retour, pourrait causer un embourbement sans précédent des tribunaux;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, demeure vague en ce qui a trait à la définition de « logement abordable par règlement », c'est-à-dire qu'il ne divulgue pas ledit ou lesdits règlements qui serviront à désigner les logements concernés par cette Loi;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, tel que rédigé, se réserve donc la latitude d'intégrer toutes les coopératives d'habitation du Québec, qu'elles soient subventionnées, non subventionnées, fédérées ou non fédérées;

**QUE** le PL-20, chapitre 1, tel que rédigé, se réserve donc la latitude de modifier, dans le temps, le ou les règlements qui serviront à définir ce qu'est un logement abordable;

**Nous, membres de la Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles, demandons l'abolition du chapitre 1 du projet de loi no 20, *Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation.***

Nous recommandons les mesures suivantes pour contrer la crise de l'abordabilité du logement :

- Mettre en place des mécanismes et des budgets favorisant, d'une part, la construction de nouveaux logements à coût modique et, d'autre part, la création de nouvelles coopératives d'habitation au Québec.
- Outiller le Tribunal administratif du Québec (TAQ) à freiner les abus de hausses de loyer abusives dans le marché spéculatif, entre autres par la création d'un registre des loyers ou l'établissement d'un seuil de loyer maximal;
- Établir des mesures pour lutter contre les *rénovictions*;
- Mettre en place des mesures facilitant l'accès à la propriété par des incitatifs fiscaux ainsi que des programmes spécifiques d'aide aux jeunes familles pour accéder à la propriété;
- Établir des mesures d'accès au logement pour les personnes âgées;
- S'interroger sur l'augmentation du coût de la vie ainsi que sur l'augmentation exponentielle du coût de la construction / rénovation depuis les dernières années afin d'identifier des solutions possibles.

## Contact

Coopérative d'habitation Le Colombier de Pointe-aux-Trembles - bureau administratif

12 681, rue Victoria, Montréal (Pointe-aux-Trembles), Québec H1B 2S3

Courriel : [colombier@videotron.ca](mailto:colombier@videotron.ca)

Téléphone : 514-642-0292

## Rédaction principale

**Marie-Rose BRYSON**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Trésorière, conseil d'administration

**Jean-Sylvain MÉNARD**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administrateur, conseil d'administration

**Vanessa-Anne PARÉ**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Secrétaire, conseil d'administration

## Révision et contribution à la rédaction

**Chantal BÉLANGER**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administratrice, conseil d'administration

**Marie-Eve DOMPIERRE**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administratrice, conseil d'administration

**France LAVOIE**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administratrice, conseil d'administration

**Éric NODORAKIS**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administrateur, conseil d'administration

**Serge PAQUIN**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Vice-président, conseil d'administration

**Julie PARÉ**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administratrice, conseil d'administration

**Stéphanie ROUSSEL**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Présidente, conseil d'administration

**Raymond TESSIER**, membre de la Coopérative d'habitation Le Colombier de PAT

Administrateur, conseil d'administration