

C  
LES

VOLUME 30  
NUMÉRO 2  
DÉCEMBRE 2024

D'HABITATION

P  
s

DOSSIER

DÉVELOPPEMENT  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

VOIR ENSEMBLE  
PLUS GRAND



Enregistrement n° 40019652

[www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop)  
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



**pour protéger  
votre coopérative**

**Promutuel Assurance Les Bâisseurs est le nouveau  
partenaire officiel du programme AssurToit.**

Profitez de nos services de proximité, de nos protections  
sur mesure et d'avantages exclusifs pour votre coopérative.

**Pour information ou soumission : [assurtoit@cqch.qc.ca](mailto:assurtoit@cqch.qc.ca)**



# LES COOPS D'HABITATION

**Coordination:** Elena Albina

**Collaboratrices et collaborateurs:**

Jacques Côté (CQCH), Sandra Turgeon (CQCH), Nathalie Genois (CQCH), Vanina Njouekou Yiesi (CQCH), Romain Thibaud (FECHAQC), Martin Faucher (FÉCHMACQ), Raphaël Déry (FIHAB), André Fortin (Caisse d'économie solidaire Desjardins), Anne-Marie Nadeau (FCHE), Daphnée Lachapelle (FCHE), Marie-Anaïs Sauvé et Marie Grondin (Sylvestre Painchaud et Associés S.E. N.C.R.L.), Vincent Prévost (Éconologis), Philippe Grenier (Cantons de l'Est) et Valérie Verpraet (Énergir)

**Révision:** Cendrine Audet, Littera

**Graphisme:** Mayli-Anne Hébert et Etienne Lejeune

**Impression:** Les impressions Héon et Nadeau

**Tirage:** 19 000 exemplaires

**Abonnement:** 13,80 \$/an (TPS et TVQ incluses)

**Éditeur:**

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)  
840, rue Raoul-Jobin, bureau 202, Québec (Québec) G1N 1S7

Téléphone: 418 648-6758  
Télécopieur: 418 648-8580  
Courriel: info@cqch.qc.ca

**Direction générale:** Sandra Turgeon

**Président de la CQCH:** Jacques Côté

**Les fédérations membres:**

FCHARM: Tél.: 514 742-7228  
Courriel: info@fcharm.ca

FECHALLL: Tél.: 450 712-8508  
Courriel: info@cqch.qc.ca

FCHE: Tél.: 819 566-6303  
Courriel: fche@reseaucoop.com

FECHAM: Tél.: 450 651-5520  
Courriel: info@fecham.coop

FECHAQC: Tél.: 418 648-1354  
Courriel: info@fechaqc.coop

FECHAS: Tél.: 418 543-6858  
Courriel: info@fechas.ca

FÉCHMACQ: Tél.: 819 477-6986  
Courriel: info@fechmaq.ca

FIHAB: Tél.: 819 243-3717  
Courriel: bonjour@fihab.coop

Le mandat de la revue *Les COOPs d'habitation* est d'informer les membres de coopératives et de promouvoir la formule coopérative en habitation. La revue est distribuée dans les foyers membres des huit fédérations régionales de coopératives d'habitation, aux coopératives des régions non fédérées associées à la CQCH, ainsi qu'aux partenaires et fournisseurs de notre réseau. Les ménages membres d'une coopérative d'habitation affiliée à la CQCH sont automatiquement abonnés. Les articles n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs et autrices.

**Dépôt légal**

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025

Bibliothèque nationale du Canada  
ISSN: 1206-1093

Envoi de publication  
Enregistrement n°: 40019652

6	2	4	3	8	7	5	9	1
1	3	9	4	5	8	2	7	
7	5	8	1	9	2	4	3	6
4	9	6	8	1	3	7	5	2
2	8	3	7	6	5	1	4	9
5	1	7	9	2	4	3	6	8
9	4	1	2	3	8	6	7	5
3	6	2	5	7	1	9	8	4
8	7	5	6	4	9	2	1	3
8	2	1	7	4	6	9	5	3
5	9	6	8	1	3	7	2	4
7	4	3	2	5	9	8	6	1
4	6	5	9	8	7	1	3	2
9	1	7	3	2	5	4	8	6
2	3	8	4	6	1	5	9	7
6	5	4	1	3	8	2	7	9
3	7	2	5	9	4	6	1	8
1	8	9	6	7	2	3	4	5

# SOMMAIRE

Mot du président ..... 4  
 Mot de la directrice générale ..... 5  
 CONCOURS: Qui sommes-nous? et Sudoku ..... 6

## DOSSIER

L'apport des coopératives d'habitation pour augmenter l'offre de logements au Québec ..... 7  
 Le développement des coopératives: plus d'avantages que de freins ..... 10  
 Comment les coopératives peuvent-elles agir sur la crise du logement? ..... 11  
 Rêver grand, saisir les opportunités: entrevue avec Philippe Grenier, directeur général de la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est ..... 13  
 Pourquoi réaliser de nouveaux logements? ..... 18

## AU NOM DE LA LOI

Clause F du bail: comment traiter le refus d'augmentation de loyer d'ex-membres d'une coopérative? ..... 19  
 Clauses de départ: valides ou non? ..... 20

## NOUVELLES CQCH ..... 22

## ZOOM FÉDÉ

Estrie ..... 30  
 Outaouais ..... 31  
 Mauricie • Centre-du-Québec ..... 32  
 Québec • Chaudière-Appalaches ..... 33  
 Le courrier de Madame Coop ..... 34

Être à l'écoute  
de vos besoins,  
c'est toute  
notre vie.



COOPÉRATIVE  
FUNÉRAIRE  
DES DEUX RIVES

418 688-2411  
coopfuneraire2rives.com

Éternellement dévouée

## MOT DU PRÉSIDENT

# DEUX SUJETS D'ACTUALITÉ: CLAUSE F ET LES 50 ANS DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION DES CANTONS DE L'EST



Jacques Côté,  
président de la CQCH

La Confédération est récemment intervenue en appui à la coopérative La Bonne Entente devant la Cour du Québec. La coopérative avait maille à partir avec un ex-membre concernant l'interprétation à donner sur la clause F du bail obligatoire. Une décision favorable au mouvement coopératif en habitation a été rendue par la Cour du Québec dans cette affaire. Vous découvrirez les détails de cette décision dans l'article rédigé par M<sup>e</sup> Marie-Anaïs Sauvé et M<sup>e</sup> Marie Grondin, nos procureures dans cette cause.

L'appui de la Confédération à la coop Bonne Entente s'est articulé de deux façons. Premièrement, par l'expertise de notre directrice générale adjointe, Nathalie Genois, qui agissait comme témoin expert devant le juge. La pertinence et l'exactitude de ses arguments ont su convaincre la cour du bien-fondé de la requête de la coopérative. On n'apprécie pas toujours à sa juste valeur toute l'expertise développée par notre mouvement. Le travail de Nathalie et de nos avocates dans ce dossier nous permet de bien la mettre en évidence. Et d'en montrer toute son utilité.

Deuxièmement, la Confédération a pris en charge tous les frais reliés à cette cause devant la Cour du Québec. En effet, la CQCH a créé un fonds juridique pour venir en aide aux coopératives d'habitation et intervenir particulièrement devant la Cour du Québec et la Cour supérieure. L'argent de ce fonds est utilisé quand l'enjeu a une portée sur l'ensemble des coopératives et peut créer une jurisprudence. Bien entendu, l'objectif de la CQCH est de chercher à établir des jurisprudences positives pour le mouvement des coopératives d'habitation. La plupart des coopératives du Québec n'ont pas les moyens financiers pour supporter les frais d'avocats et de cour. En se dotant de ce fonds

juridique, la Confédération se donne les moyens d'agir et d'ainsi remplir une partie importante de sa mission, c'est-à-dire de concrètement représenter et protéger le mouvement de l'habitation coopérative du Québec. Seule la Confédération peut jouer ce rôle au Québec.

### BIENTÔT 50 ANS

Les plus vieilles coopératives du Québec ont commencé à atteindre l'âge de 50 ans. Pour un être humain, c'est à peu près la mi-vie; pour une coop d'habitation, c'est le début de l'âge adulte. Vous trouverez dans les pages de cette revue une entrevue avec Philippe Grenier, le directeur général de la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est, coop qui justement fêtera ses 50 ans en 2025. J'espère que les propos de Philippe vous intéresseront et vous feront découvrir le dynamisme de cette coop estrienne. On a souvent qualifié la coop des Cantons d'innovatrice. Je pense plutôt que les coops d'habitation elles-mêmes sont la vraie innovation. Pour sa part, la coop des Cantons fait très bien ce que toutes les coopératives devraient faire. Elle possède une structure démocratique souple et efficace. Elle donne à ses membres de bons services par, entre autres, un entretien continu des immeubles. Elle contrôle son développement. L'implication et la participation des membres sont bien organisées et réelles. La gestion associative est très bien faite et soutenue par des communications régulières et des réunions bien tenues. Le conseil d'administration et les comités fonctionnent dans les règles de l'art. Je m'arrête ici. Certains pourraient penser que je suis biaisé, ayant moi-même dirigé cette coop pendant 30 ans. On a toujours le droit de se faire un peu plaisir!

Bonne lecture! ●

# MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

## EN ROUTE POUR 2025, PRÊTS À L'ACTION!

Voici déjà le moment de l'année au cours duquel il est bon de faire le point et de se projeter en avant. Toute organisation qui se veut leader dans son domaine se doit de faire l'exercice d'évaluer les faits saillants d'une année en regard des objectifs qu'elle s'était fixés. La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), comme organisation nationale, porte un regard global sur le secteur et peut se permettre de faire son bilan. En tant que DG, je souhaite vous partager certaines de mes réflexions.



**Sandra Turgeon,**  
directrice générale de la CQCH

D'entrée de jeu, je dois souligner l'ampleur toujours aussi grande de la crise du logement. Nous sommes régulièrement interpellés par les ministres provinciaux et fédéraux pour nous demander comment ils peuvent nous aider pour que les coopératives puissent augmenter leur contribution à loger davantage de ménages. Malgré notre travail inlassable et persistant auprès des gouvernements et au sein même de notre mouvement, le nombre de logements coopératifs n'arrive pas à croître significativement. Cet état de fait préoccupe toutes les directions générales des fédérations régionales.

Pour structurer notre croissance, nous avons donc entamé un vaste travail d'identification des actions à mettre en œuvre pour consolider et accroître notre parc immobilier coopératif. Avec la collaboration de Garry Lavoie (président de la Caisse d'économie solidaire), d'Éric Cimon (directeur général de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec) et de Jean-Pierre Girard (président de l'Effet I et ancien directeur général de la CQCH), nos leaders des fédérations ont défini cinq chantiers de travail. Ces chantiers permettront aux coopératives de trouver leur voie dans l'effort collectif de lutte à la crise du logement. En 2025, le fruit du travail, sur les cinq chantiers, sera révélé, et toutes les coopératives pourront se mettre à la tâche.

La perception de l'État sur la pertinence des coopératives d'habitation pour offrir un logement abordable varie en fonction des ministères et des paliers gouvernementaux. La réputation des coopératives d'habitation se trouve parfois entachée par les difficultés rencontrées au sein

de certaines d'entre elles. La CQCH s'est dotée, en 2024, d'un plan de communication et de relations gouvernementales. Avec ce plan, les interventions de la CQCH ainsi que celles des fédérations régionales seront mieux coordonnées. De cette manière, notre modèle d'affaires devrait être, de mieux en mieux, compris par l'État et le public en général. De même, nous allons augmenter notre notoriété aux yeux de tous et de toutes.

La perception par les coopératives d'habitation de leur propre mission et de leur potentiel pour lutter contre la crise du logement varie également à travers le Québec. Cette variation provient notamment de la diversité des modes de financement des projets lors de leur création. À l'instar de la société en général, les personnes qui occupent les logements coopératifs portent des valeurs diverses et accordent une importance fluctuante aux différentes facettes de la gouvernance de nos entreprises collectives. Par conséquent, la CQCH veut maintenir une position neutre et rassembleuse pour soutenir les efforts de toutes les coopératives d'habitation sans jugement ni pression.

Si 2024 fut une année de mise en branle des stratégies de développement et de communication, l'année 2025 devrait être celle du déploiement des actions concrètes.

La CQCH, les fédérations régionales et les coopératives d'habitation ont le devoir de poser des gestes significatifs pour augmenter le nombre de logements coopératifs à mettre à la disposition des Québécoises et Québécois souhaitant prendre part à un mode d'habitation démocratique, abordable et solidaire. ●

**EN 2025, LE FRUIT DU TRAVAIL,  
SUR LES CINQ CHANTIERS,  
SERA RÉVÉLÉ, ET TOUTES  
LES COOPÉRATIVES POURRONT  
SE METTRE À LA TÂCHE.**

# CONCOURS QUI SOMMES-NOUS?

Répondez correctement aux questions et courez la chance de gagner **250 \$** d'épicerie!

Pour la question 1, vous trouverez la réponse à la page 10. Pour la question 2, vous trouverez la réponse à la page 18. Pour la question 3, vous trouverez la réponse à la page 10.

**1. Quels sont les obstacles qui freinent l'élan des coopératives d'habitation dans leur développement?**

Réponse (trois éléments):

**2. Quelles sont les conditions gagnantes de développement des coopératives d'habitation?**

Réponse (quatre éléments):

**3. Quels sont les avantages de développement des coopératives d'habitation?**

Réponse (quatre éléments):

Remplissez votre coupon-réponse et retournez-le par la poste à cette adresse:

840, rue Raoul-Jobin, bureau 202  
Québec (Québec) G1N 1S7  
OU

Envoyez-nous les réponses par courriel, à [info@cqch.qc.ca](mailto:info@cqch.qc.ca).

N'oubliez pas d'indiquer le **nom et l'adresse** de la coopérative où vous habitez ainsi que votre **numéro de téléphone**.

 Le tirage aura lieu le 24 février 2025.

Prénom: \_\_\_\_\_ Nom: \_\_\_\_\_

Coopérative: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Code postal: \_\_\_\_\_

N° de tél.: \_\_\_\_\_ Courriel: \_\_\_\_\_

**Important:** Seuls les formulaires dûment remplis seront considérés.

Les règlements du concours sont disponibles sur le site Internet de la CQCH, au [www.cooperativehabitation.coop](http://www.cooperativehabitation.coop).



## GAGNANTE du concours juin 2024

La gagnante de la revue *Les Coops* du mois de juin 2024 est **M<sup>me</sup> Hélène Simard**.

Elle demeure dans la coopérative Faubourg St-Louis à Québec.

# ON JOUE? À VOS CRAYONS! GO!

Les sudokus du mois de juin

	2	4	3	8				
					6			7
	5	8				4		
4				1				
			7		5			
				2				8
		1				6	7	
3			5					
				4	9	2	1	

8								3
5			8			7		4
							6	
	6		9	8		1		
		7				4		
		8		6	1		9	
	5							
3		2			4			8
1								5

Les solutions des sudokus sont disponibles au bas de la page 3.

DOSSIER

# L'APPORT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AU QUÉBEC




L'assemblée des membres de la CQCH, les directions générales des fédérations régionales ainsi que des professionnels œuvrant dans les groupes de ressources techniques associés aux fédérations travaillent ensemble afin de se doter d'une vision commune dans le but d'accroître la place des coopératives d'habitation au Québec, d'ici 2030. L'élaboration de cette vision a permis de définir cinq chantiers de travail qui mobiliseront nos ressources. Nous vous présentons ici la démarche ainsi que le chemin parcouru en date de décembre 2024.


## CINQ CHANTIERS DE TRAVAIL POUR ACTUALISER CETTE VISION


De nombreuses pistes de solution ont été mises en lumière lors de la rencontre du 23 février 2024, à Nicolet, qui réunissait les directions générales de la CQCH et des fédérations membres, accompagnées de quelques administrateurs et d'employés des groupes de ressources techniques (GRT) associés aux fédérations. M.Garry Lavoie, président de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, et M. Jean-Pierre Girard, président de l'Effet I, ont accompagné le groupe de travail. Ces pistes d'action furent regroupées en cinq grands chantiers de travail.


# LA VISION


## D'ici 2030, les coopératives d'habitation et les fédérations régionales :

 seront plus **autonomes** – elles auront plus d'agilité financière pour acquérir des immeubles, pour saisir des occasions et pour appuyer les initiatives de développement de coopératives;

 démontreront concrètement leurs **capacités de développement** de projets coopératifs par de nouvelles réalisations de coopératives locatives;

 pourront compter sur une diversité de **stratégies financières** – mutualisation des actifs et des réserves, société acheteuse, programmes gouvernementaux, fiducie foncière, etc. – pour construire, recycler ou acquérir des immeubles locatifs et augmenter le nombre de logements coopératifs;

 recevront régulièrement de la **formation sur le développement**, la mutualisation des ressources et des dépenses, le passage à une autre échelle, tout en préservant le caractère communautaire et le sentiment d'appartenance des membres envers leur milieu de vie;

 augmenteront leurs **collaborations** entre elles – mutualisation et inter coopération – de manière à augmenter leur pouvoir d'achat tout en réduisant la pression financière sur les membres.

Les fédérations membres de la CQCH s'impliquent dans l'un ou l'autre des chantiers de manière à approfondir les opportunités ainsi que les besoins précis qui permettront aux coopératives de concrétiser cette vision.

### Les cinq chantiers se présentent ainsi:

- 1 Inspirer le développement chez nos membres
- 2 Établir des collaborations avec les autres secteurs et autres partenaires
- 3 Imaginer et chercher des idées innovantes de financement
- 4 Imaginer une ou plusieurs sociétés acheteuses
- 5 Structurer le partage des ressources entre fédérations, entre coopératives

## DÉMARCHE DE TRAVAIL

L'année 2024 s'est caractérisée par la tenue de nombreuses rencontres entre nous et avec les partenaires du secteur de l'habitation collective.

Les paliers du gouvernement du Québec et plusieurs acteurs qui sont concernés de près ou de loin par la crise du logement sont à la recherche de moyens pour augmenter le nombre de logements abordables et la rapidité de construction. La CQCH et les fédérations s'activent pour faire avancer la cause et pour que les coopératives d'habitation fassent partie des solutions.

À l'hiver 2024, la CQCH s'est jointe à la Fédération des OBNL en habitation de Montréal (FOHM) ainsi qu'à d'autres partenaires, collaborant activement à l'organisation des journées d'étude sur le financement de l'habitation communautaire et sociale au Québec<sup>1</sup>.



Journées d'étude: Perspectives internationales sur le logement social et communautaire, à Montréal

<sup>1</sup> Journées d'étude. Perspectives internationales sur le logement social et communautaire.

C'est à partir de cet événement significatif, tenu en mai 2024, que les acteurs et partenaires de l'habitation communautaire et sociale ont énoncé la volonté commune de fixer un objectif, soit d'augmenter le nombre de logements collectifs hors marché pour atteindre, dans 10 ans, 20% du parc immobilier locatif du Québec.

Au printemps 2024, les participantes et participants à l'assemblée générale annuelle de la CQCH ont été interpellés pour collaborer non seulement à la définition, mais aussi à l'identification des moyens de mettre en place des actions concrètes pour faire avancer les cinq chantiers de développement. Le fruit de tout ce travail permet à notre regroupement de préciser nos efforts afin d'agir auprès des coopératives et de nos partenaires avec la plus grande pertinence. Parmi les informations récoltées auprès de nos membres, en assemblée générale, nous avons retenu les éléments suivants<sup>2</sup>:

- Quelques obstacles viennent freiner l'élan des coopératives d'habitation dans le développement de leur propre coopérative. Notons, par exemple, que:
  - les administrateurs de coopératives d'habitation ne veulent pas exercer plus de responsabilités, de peur de la surcharge de travail à assumer;
  - les membres font face à un manque de connaissances sur les effets réels du développement de leur coopérative;
  - le manque de ressources financières disponibles complique les recherches de financement.
- Nos membres ont heureusement identifié des conditions gagnantes pour soutenir le développement des coopératives d'habitation. Parmi ces conditions, notons:
  - la diffusion d'information sur les avantages du développement afin de stimuler et d'encourager le développement des coopératives par les coopératives;
  - le besoin de formation sur ces sujets, pour les coopératives;
  - la proposition de modèles et la diffusion d'exemples de réussites pour contribuer à voir grand, à développer un réflexe à penser à long terme;
  - la présentation des avantages du développement, tout en stimulant le rêve de voir grand et en développant le réflexe de penser à long terme.



AGA de la FHCC, à Winnipeg, lors de l'annonce du Programme fédéral de coopératives d'habitation par le ministre fédéral de l'Habitation, Sean Fraser

Au cours de l'été 2024, les directions générales des fédérations ont été interpellées dans différents événements pour démontrer l'importance des coopératives d'habitation. Le travail de mobilisation s'est fait à travers des rassemblements régionaux et nationaux, tels que l'annonce à Winnipeg du lancement du nouveau programme fédéral de développement de coopératives d'habitation, le 6 juin, le colloque Mobilise-Toit à Saint-Jérôme, le 14 juin, et plus encore.

Au cours de l'automne 2024, le travail s'est poursuivi avec le regroupement des OBNL en habitation pour préciser nos ambitions communes. Collectivement, les partenaires souhaitent atteindre une proportion de 20% de logements collectifs hors marché, d'ici 2040. Également, nous voulons nous doter d'une politique nationale sur l'habitation dans laquelle les projets d'habitation communautaire, dont les coopératives d'habitation, occuperont une place centrale.

À l'aube de l'année 2025, il reste encore beaucoup à faire pour préciser et réaliser notre plan d'action. Ce travail sera effectué par les fédérations régionales avec la coordination de la CQCH. Nous voulons dévoiler les détails de notre plan d'action mobilisateur lors de notre prochain congrès d'orientation de la CQCH, les 3, 4 et 5 octobre 2025. Les coopératives d'habitation seront d'ailleurs invitées à s'inscrire au congrès dans les prochaines semaines. ●

NOTRE  
OBJECTIF  
2040

ATTEINDRE UNE PROPORTION  
DE LOGEMENTS SOCIAUX  
ET COMMUNAUTAIRES

DE

20%

<sup>2</sup> Un rapport complet est disponible à la CQCH.

# LE DÉVELOPPEMENT DES COOPÉRATIVES PLUS D'AVANTAGES QUE DE FREINS

En mai dernier se tenait à Montréal un fort important colloque. Je crois sincèrement que c'est l'événement le plus important des dernières années dans le secteur de l'habitation au Québec. Près de 400 personnes, représentant la totalité des grandes organisations communautaires et publiques, se sont réunies pour affirmer qu'il faut avoir davantage de logements sociaux au Québec.

En effet, 10% des logements locatifs sont hors marché. La volonté unanimement exprimée est de faire passer cette proportion à 20% assez rapidement.

## COMMENT LES COOPÉRATIVES PEUVENT-ELLES FAIRE PARTIE DE CET EFFORT COLLECTIF?

Avant de tenter de répondre à une telle question, il faut bien se demander, à la lumière des données de développement des 20 dernières années, si elles souhaitent le faire.

### Pourquoi une coopérative existante ne voudrait-elle pas augmenter son apport social en offrant plus de logements?

Il y a bien des avantages au développement coopératif:

- On augmente notre bassin de membres actifs;
- On permet à des ménages, tout comme c'est le cas pour nous, de mieux se loger;
- On réalise pleinement le septième principe coopératif qui est celui portant sur l'engagement dans nos communautés;
- On peut diversifier notre offre de logements afin de prendre en compte les besoins émergents de nos membres;
- On agit concrètement sur cette terrible crise qu'est celle du logement.

Parlez-en aux membres de la coopérative La Visionnaire à Longueuil. Cette coopérative née de la fusion de plusieurs petites coopératives ne cesse de se développer, mais surtout augmente la qualité de ses logements et offre des services améliorés à ses membres. On pourrait dire la même chose de la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est à Sherbrooke.

Cependant, les exemples sont trop peu nombreux, ce qui laisse croire que les coopératives sont nettement trop repliées sur elles-mêmes.

10% DES LOGEMENTS  
LOCATIFS SONT  
HORS MARCHÉ

Les obstacles financiers peuvent être surmontés puisque vos organisations sont non seulement riches en avoirs financiers, mais parce qu'elles se situent dans une famille entreprenante, la famille coopérative. Cette famille a été capable au fil des années de se doter de toutes les compétences pouvant soutenir un développement.

Bref, il y a des avantages non négligeables et la capacité d'entreprendre est bien réelle.

### Quels sont donc les freins?

Il y a quelques années, les participants et participantes à un colloque ont tenté de cerner ces freins. Il en est ressorti que développer:

- c'est travailler davantage durant la phase de développement;
- ça introduit des incertitudes (mais peu de risques, les gens en conviennent);
- ça oblige à intégrer de nouveaux membres;
- ça implique souvent de longs délais.

Toutefois, à écrire tout ceci et surtout à discuter avec les membres de coopératives depuis maintenant plus de 30 années, j'en arrive à la conclusion que les avantages l'emportent sur les freins.

Invitez-nous à en discuter avec vous, à vous parler des expériences réussies et des succès, et ce, sans vous cacher les difficultés et les défis. Ainsi, peut-être voudrez-vous que l'on applique ensemble le septième principe coopératif? ●

Présenté par

Desjardins  
Caisse d'économie solidaire



## COMMENT LES COOPÉRATIVES PEUVENT-ELLES AGIR SUR LA CRISE DU LOGEMENT?

De grands défis sont à relever pour répondre à la crise du logement avec des changements majeurs ayant pour objectif d'accélérer la construction d'unités. Les coopératives sont des acteurs de développement en mesure de déployer leur entrepreneuriat collectif et de porter des projets de création de logements coopératifs. Avec l'accompagnement de spécialistes, les coopérantes et coopérants peuvent agir avec confiance dans un but commun fort stimulant au service de leur communauté.



**Fannie Pelletier-Beaudry,**

directrice du développement au Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie (GRT-EHE)

En premier lieu, les coopératives désirant développer des projets de création de logements doivent pouvoir compter sur l'accompagnement d'une équipe spécialisée et ancrée afin de répondre efficacement aux enjeux. La nouvelle directrice du développement au Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie (GRT-EHE), Fannie Pelletier-Beaudry, explique qu'auparavant, les chargés de projet réalisaient toutes les tâches de A à Z. Maintenant,

il devient nécessaire de développer la spécialisation, dans un esprit d'équipe de projet. Cette nouvelle orientation permet d'offrir un meilleur soutien et des connaissances plus poussées aux coopératives.

Dans le contexte actuel, la priorité se situe au niveau des financements, dans l'appropriation des nouveaux programmes

qui exigent de changer l'approche du développement. Il faut développer une agilité en ingénierie financière et en gestion des coûts. Des pistes de solutions sont en exploration, par exemple celle de développer des partenariats avec des entrepreneurs et d'explorer les possibilités avec le modulaire.

La mixité fait aussi partie de la nouvelle orientation de développement. Les membres formés et mobilisés en vue d'une vision de développement peuvent faire une différence au sein de leur communauté! Le milieu de vie se définit par ce qui fait l'expérience dans le milieu d'habitation. Auparavant, les projets avaient des espaces communautaires intérieurs, mais il est visé d'élargir le maillage avec la communauté en intégrant, par exemple, la mixité des fonctions. Les fédérations sont là pour mettre en lien les différentes communautés avec des équipes compétentes des GRT et ainsi permettre à un plus grand nombre de membres de bénéficier du milieu de vie coopératif.

Il est aussi nécessaire d'avoir un regard mixte sur les projets d'habitation. L'expérience nous apprend que c'est difficile de financer, par exemple, un projet réservé aux familles. Par ailleurs, il est plus intéressant, pour constituer un milieu de vie complet, d'avoir une mixité de clientèles, incluant les aînés et les familles, de sorte à faciliter l'exploitation de l'immeuble. La mixité est à intégrer dès la conception du

### IL EST AUSSI NÉCESSAIRE D'AVOIR UN REGARD MIXTE SUR LES PROJETS D'HABITATION

projet et permet de réfléchir à la distribution des usages et à la viabilité du modèle financier, puis d'assurer la pérennité de la qualité de vie communautaire.

### PROJET DE CRÉATION D'UN FONDS AUTORENOUVELABLE

Depuis plus d'un an, les porteurs de projets de développement coopératif font face à de nouvelles difficultés pour obtenir du financement initial, ce qui ralentit le démarrage des projets. Le GRT-EHE est donc en train de s'organiser pour répondre à ce besoin. Un projet de création d'un fonds autorenewable est sur la table afin de permettre le financement dès les premières étapes des projets. De cette façon, le GRT s'inscrit plutôt comme partenaire avec les organismes en leur permettant d'avoir un soutien financier pour supporter les coûts de démarrage.

LA FORMATION DES MEMBRES EST ESSENTIELLE [...] AFIN DE FAIRE VIVRE L'ENTREPRENEURIAT COLLECTIF AVEC ASSURANCE

### LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES PHASES

Le contexte de développement est aussi transformé étant donné la réticence de plus en plus importante du gouvernement envers le financement de nouveaux organismes. Conséquemment, lorsqu'il y a des opportunités d'acquisition de terrains ou autres, le GRT-EHE priorise dorénavant le réseau d'entraide à travers les coopératives existantes. Le développement de projets est grandement simplifié en étant porté par une coopérative existante qui travaille sur une nouvelle phase. Et les avantages sont nombreux pour la coopérative: meilleur pouvoir financier, possibilité de s'offrir des services additionnels, relève de dirigeants, plus grande contribution de la part des membres, etc. De grandes coopératives ont prouvé leur force en acquérant de nouveaux immeubles tout en conservant l'autonomie de la vie communautaire propre à chaque milieu.

La formation des membres est essentielle sur une base continue afin de faire vivre l'entrepreneuriat collectif avec assurance. Les membres formés prennent en charge les nouvelles conditions de logements et sont en mesure d'élargir l'offre à d'autres personnes de leur communauté ayant des besoins d'accès à des logements de qualité. Les fédérations sont là pour mettre en lien les groupes qui désirent porter des projets et des équipes compétentes pouvant leur fournir l'accompagnement nécessaire en vue d'un développement réalisé en toute confiance. ●

**GBV** AVOCATS

DROIT DE LA CONSTRUCTION, LITIGE CIVIL ET DROIT DES COOPÉRATIVES

**ÉRIC DAVID**  
Avocat - Associé  
T. : 514-377-6354  
C. : edavid@gbvavocats.com



# RÊVER GRAND, SAISIR LES OPPORTUNITÉS

## ENTREVUE AVEC PHILIPPE GRENIER, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION DES CANTONS DE L'EST



**Philippe Grenier,**  
directeur général  
de la Coopérative  
d'habitation des  
Cantons de l'Est

... M. Grenier, vous êtes le directeur général de la plus grande coopérative d'habitation de l'Estrie. Pouvez-vous décrire en quelques mots votre parc immobilier?

Actuellement, on a 421 logements où vivent 416 membres. Il y a 65 immeubles au total, répartis un peu partout à travers Sherbrooke. Environ une vingtaine d'immeubles sont situés principalement

au centre-ville, mais on est présents dans tous les quartiers de Sherbrooke. On n'est pas ailleurs dans les Cantons de l'Est, malgré notre nom.

... Quel est l'historique de développement de la coop? Quelles ont été les prémisses qui ont permis aux membres de prendre des décisions axées sur le développement?

Ça part de loin! La Coop des Cantons de l'Est est l'une des plus anciennes coopératives à Sherbrooke. Créée en 1975, elle est le résultat du travail collaboratif d'un groupe de citoyens motivés par des raisons économiques [loyer plus bas]

**LA COOPÉRATIVE A ÉTÉ MISE SUR PIED AVANT MÊME D'AVOIR DES IMMEUBLES! ELLE A VU LE JOUR DANS LE BUT D'ÊTRE UNE COOP QUI ALLAIT SE DÉVELOPPER**

et sociales [milieu de vie plus solidaire]. Le fait à souligner: grâce à un prêt de 45 000 \$, selon l'*Historique de la coopérative d'habitation des Cantons de l'Est* [2000], la coopérative a été mise sur pied avant même d'avoir des immeubles! Elle a vu le jour dans le but d'être une coop qui allait se développer. Avant la fondation officielle de la coopérative des Cantons

de l'Est, deux ans plus tôt, les membres fondateurs de la coopérative qui l'a précédée, Le Carrefour, ont approché la Coop du Possible, une coopérative de proximité, pour que leur coopérative soit absorbée par cette dernière. Comme la Coop du Possible ne voulait pas prendre part à cette union, pour garder son parc immobilier petit, Le Carrefour a décidé de fonder sa propre coopérative en lui donnant le nom de *Cantons de l'Est*, sans toutefois oublier son intention initiale de se développer, par expansion. En effet, la coopérative des Cantons de l'Est est passée de 25 logements en 1975 à 206 logements en 1985.

Il faut vous rappeler le contexte social des années 1970. À ce moment-là, il y avait l'Association communautaire du Centre-Sud [Accents] et l'Union des citoyens de Sherbrooke [Lucides] qui ont incité les citoyens à contrôler les secteurs d'activités qui les touchaient de près pour dégager les locataires de l'emprise des spéculateurs. En plus, les programmes fédéraux incitaient la création massive de coopératives d'habitation, et celle de la Coop des Cantons s'inscrit bien dans cette tendance.

### ... Quel était l'impact de croissance de la coopérative sur sa gestion et sa gouvernance?

Plus la coopérative a grandi au fil du temps, plus il est devenu essentiel de professionnaliser et de centraliser les services offerts aux membres. En fait, l'un des problèmes initiaux était la décentralisation extrême des immeubles et le manque de cohérence entre les budgets des différents comités [chaque comité gère son propre budget opérationnel]. Cette situation a mené à la crise financière du début des années 1980, exprimée par l'incapacité du conseil d'administration à produire des états financiers à jour et à payer les fournisseurs à temps. Pour remédier à cette situation, en 1983, la coopérative a engagé un comptable et un secrétaire à temps partiel. Cinq ans plus tard, la coop embauchait un coordonnateur, et en 1991, un directeur général pour qu'il puisse prendre en charge la gestion complète de l'organisme et ainsi dégager le conseil d'administration des tâches techniques de gestion.

Cette professionnalisation des services a apporté ses avantages sur le plan de la gestion et de la gouvernance. Quant aux bénéfices de gestion, on peut penser au maintien des prix des loyers à un niveau abordable, à la réduction des coûts des assurances, des frais de chauffage et du notaire, à l'augmentation des réserves pour les rénovations et le développement (*Historique de la coopérative d'habitation des Cantons de l'Est*, 2000). Tous ces effets s'expliquent par l'économie d'échelle qui s'est créée peu à peu grâce à la croissance du nombre d'immeubles et des revenus. La professionnalisation des services a permis de libérer du temps aux membres associés aux tâches techniques pour que ces derniers s'impliquent davantage dans la vie associative de la coopérative. Notamment, la coopérative a diversifié les activités sociales pour raffermir les liens entre la coopérative et ses membres, a proposé des formations et des séances d'information sur divers aspects de gouvernance, a fait appel à l'implication des membres dans les divers comités [même les membres d'autres maisons

ont été invités à participer aux réunions de planification des corvées d'autres maisons]. En plus, la communication a toujours été un outil principal de consolidation du sentiment d'appartenance des membres. Par exemple, le journal de la coop a servi non seulement pour informer les membres des activités réalisées ou à venir, mais aussi pour contester le pouvoir du conseil d'administration. Les rédacteurs engagés du journal, n'étant pas d'accord avec les décisions du conseil d'administration, ont présenté leur candidature à l'AGA et ont ainsi été élus par les membres (*Historique de la coopérative d'habitation des Cantons de l'Est*, 2000). En plus, le comité d'évaluation créé dans les années 1980 a servi pour mieux évaluer la participation des membres, ce qui est devenu un outil principal d'encouragement de participation à la vie associative dans la coopérative.

ON A SEULEMENT  
SAISI DES  
OPPORTUNITÉS  
QUI SE SONT  
PRÉSENTÉES

### ... Et aujourd'hui, de quelle façon le développement se passe-t-il? Est-ce par l'achat de terrains privés, des fusions, la construction de nouvelles unités, la rénovation de bâtiments existants...?

C'est vraiment toutes les façons qui sont utilisées, et nous ne laissons pas passer aucune chance si une bonne occasion se présente! En plus, nous avons tendance à rêver grand et à nous assurer que nos rêves se réalisent. Par exemple, il y a 5 ans, on n'avait que 297 logements, mais nous avons projeté d'atteindre un seuil minimal de 400 logements en 5 ans, et notre rêve s'est réalisé! Dans notre planification stratégique, nous avons prévu de concentrer nos efforts sur des acquisitions proches de chez nous, proches des immeubles existants. Il n'y avait pas nécessairement l'objectif de s'éparpiller davantage, mais au contraire, de se concentrer pour essayer de favoriser des liens entre les membres, entre autres pour partager des outils et des salles communes, pour échanger et faciliter des rencontres, etc. Il y avait un réel engouement pour créer ainsi une belle communauté.

Dans les cinq dernières années, il y a trois coops qui nous ont approchés pour une éventuelle fusion avec elles. Il y en a deux qui ont fonctionné, il y en a une troisième qui est en analyse maintenant. En plus des coops, ce sont des citoyens, des propriétaires de terrain, la Ville de Sherbrooke, des vendeurs privés qui nous approchent. Par exemple, au début des années 2000, c'est la Ville de Sherbrooke qui voulait savoir si un projet de développement de logements dans l'ancienne école Racine de Sherbrooke pouvait nous intéresser. À la suite de cette proposition, notre coopé-

rative a acheté un immeuble à la Ville, et la conversion de l'immeuble en logements coopératifs s'est terminée vers 2010. Un autre exemple d'acquisition: en 2020, la coopérative d'habitation populaire Sainte-Thérèse, située dans l'immeuble de l'ancienne école sur la rue Victoria [le bâtiment a été occupé par l'école de 1927 à 1981, et par la coopérative de 1981 à 2022], nous a approchés pour fusionner avec notre coopérative, ce qui a abouti positivement deux ans plus tard grâce au travail collaboratif des deux coopératives.

Dans la plupart des cas, ce n'est pas nous qui avons fait des démarches. On a seulement saisi des opportunités qui se sont présentées.

... **Vous avez parlé de la planification stratégique avec une vision pour 400 logements. Est-ce que les membres se sont prononcés par rapport à cette vision de développement?**

Pas pour le nombre 400, mais pour la poursuite du développement, oui. Le chiffre de 400, il a été établi plutôt lors des rencontres de travail avec le conseil d'administration, et il a été présenté à l'assemblée générale annuelle de la coopérative. La planification stratégique de la coopérative a été travaillée aussi par différents comités, par l'assemblée générale à plusieurs reprises. C'est-à-dire qu'on poursuit notre développement, oui, mais sous certaines conditions. Si ça doit passer par des acquisitions, on essaie de rester le plus proche possible de nos immeubles existants. Si ça doit passer par l'achat de terrains disponibles, on essaie de rester à proximité de bâtiments déjà en notre possession.

Cependant, on ne fixe pas nos objectifs de développement uniquement en termes quantitatifs. L'ampleur de notre développement devrait s'inscrire avant tout dans un objectif plus important, qui est pour nous le *développement durable*.

**L'AMPLEUR DE NOTRE DÉVELOPPEMENT DEVRAIT S'INSCRIRE AVANT TOUT [...] DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

... **Les membres voient-ils un avantage au développement?**

Oui, assurément. Tout au long du processus, les membres voient les preuves que le développement nous donne accès à des liquidités. Que ce soit par des retours de taxes ou des regroupements d'achats ou des taux avantageux, ça nous permet de faire plus de rénovations pour notre parc existant. Juste le fait de poursuivre notre développement, il y a des retombées, c'est sûr, pour les membres existants aussi.

... **Quel est le rôle de la Ville de Sherbrooke dans le développement?**

Les rôles de la Ville de Sherbrooke sont nombreux: en plus d'un soutien technique, la Ville nous accompagne tout au long du cheminement des projets, jusqu'à l'étape d'obtention du permis de construction.

Le rôle financier de la Ville est aussi important, car presque tous les programmes demandent une participation financière de la Ville. Notamment, la Ville joue un rôle quant au pourcentage des coûts du projet pour que le projet se réalise. Ça, c'est un prérequis des programmes. Si on n'a pas ça, on n'a pas l'argent du programme. C'est donc un des rôles majeurs.

Un autre rôle aussi, c'est dans les projets qu'on développe. On cherche toujours à avoir des unités de logements subventionnés du Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ). Et avec ce programme, il y a une partie du logement subventionné qui est assumée par la Ville. C'est 10% de la subvention qui est payée par la Ville de Sherbrooke.

Sinon, il y a des rôles plus politiques pour nous aider à augmenter le parc de logements coopératifs à Sherbrooke. En septembre 2021, M<sup>me</sup> Évelyne Beaudin, candidate à la mairie de Sherbrooke à l'époque [et maintenant sa mairesse], s'est engagée à **construire 1 000 logements sociaux en 5 ans**. Cependant, il reste aussi un grand chemin à faire: le logement social [coopératives, OBNL et HLM] **constitue 7% du logement locatif de Sherbrooke**.



Maison la Tourelle située au 161-163, rue Ball à Sherbrooke. Immeuble de sept logements acquis le 30 juillet 1979 par la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est (CHCE).

... **M<sup>me</sup> Évelyne Beaudin n'a-t-elle pas aussi fait aussi une commission sur l'habitation?**

Oui, justement, la commission *ad hoc* sur le logement a produit un beau rapport, rédigé par Jacques Côté, en collaboration avec la directrice de la santé publique Isabelle Samson. En se basant sur les recommandations de ce rapport, la Ville de Sherbrooke a mis en place un nouveau service municipal qui s'appelle l'*Accélérateur de logements sociaux*, où toutes les demandes de nouveaux logements passent par l'accélérateur. Quand on parle de logements coopératifs ou d'OBNL, on est jugés prioritaires. On n'est jamais en dessous de la pile. Si on a un nouveau projet de logements coopératifs, on va passer en priorité.

... **Quels sont les autres partenaires impliqués en général?**

Si je commence au niveau financier, c'est sûr que nos bailleurs de fonds habituels sont impliqués. Desjardins, soit par la Caisse d'économie solidaire, soit par notre Caisse Desjardins locale, est notre partenaire majeur. Actuellement, Desjardins a un fonds spécial pour développer du logement abordable, et on a des projets qui trouvent leur place dans ce programme-là. On a la FTQ<sup>3</sup> aussi, qui a le même type de programme. La Banque Nationale est présente dans certains projets, parce que le programme requiert qu'elle y soit. Parfois, la SHQ<sup>4</sup>, comme avec AccèsLogis, nous impose un bailleur de fonds. Il y a la SCHL<sup>5</sup> qui est là aussi.

Et on ne doit pas oublier la palette de professionnels, d'architectes et d'ingénieurs ainsi que le GRT<sup>6</sup> qui sont là pour nous accompagner, pour nous fournir un chargé de projet qui va piloter le dossier.

... **Est-ce que vous faites toujours affaire avec le GRT quand il y a des projets?**

Oui, toujours. L'implication du GRT est importante pour nous. Lorsqu'AccèsLogis a été en vigueur, c'était obligatoire de signer un contrat avec un GRT. Maintenant, l'entente avec le GRT n'est plus requise. On pourrait probablement s'occuper de notre propre développement, mais on reconnaît quand même la valeur du GRT. Ici, en Estrie, il y a notre fédération qui porte les deux chapeaux. Elle s'occupe entre autres de tout le travail politique fait en amont et nous donne accès à des spécialistes, pas seulement à des chargés de projet. Parmi ces spécialistes avec lesquels il importe de conserver des liens, il y a des responsables de la formation, des responsables pour le financement, pour les rénovations... C'est précieux!



Rencontre du comité d'autogestion pour la présentation des budgets. Salle le Tremplin 16-30 à Sherbrooke.

... **Quelles sont les conditions gagnantes de développement selon votre expérience?**

Je pense que, tout d'abord, il faut que le développement réponde à un besoin, qui est la crise de logement qui se manifeste depuis les cinq dernières années.

Ensuite, toute la partie préanalyse aussi. Je me rends compte que plus on fait une préanalyse du dossier, aux niveaux urbanistique, réglementaire et technique, plus ça se fait en amont et qu'on obtient un portrait juste de ce qui s'en vient, plus on va être en mesure d'évaluer les écueils à franchir et d'obtenir un vrai échéancier réaliste en fonction des besoins.

... **Quels sont les faiblesses ou les défis du type de développement actuel? Qu'est-ce que vous souhaiteriez changer dans le mode de développement actuel?**

Peut-être l'entrave principale au développement, le manque de flexibilité dans les programmes et le manque d'arrimage entre de multiples programmes existants. On est dans un monde où plusieurs institutions importantes, la SHQ, la SCHL, Desjardins et la FTQ, mettent en place des programmes. Ces programmes ne « dialoguent » pas tous ensemble. C'est difficile de les jumeler. Ce n'est pas toujours nécessaire de les jumeler, mais parfois, on a besoin de faire des ponts, de faire des liens, d'aller en voir un, mais d'aller en voir un autre aussi. Les programmes ne permettent pas vraiment de faire ces ponts. C'est à nous de faire ce travail de comparaison des conditions offertes. Plus un programme est encadré, plus cela devient difficile de développer quelque chose. Donc, d'augmenter la flexibilité des programmes, ce serait un atout majeur.

Par contre, si on regarde les avantages, pour nous, c'est notre grande taille: grâce à ce facteur [et aux réserves accumulées par conséquent], on peut faire du pré-développement,

<sup>3</sup> Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec.

<sup>4</sup> Société d'habitation du Québec.

<sup>5</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement.

<sup>6</sup> Groupe de ressources techniques.

en engageant des professionnels en amont. Manquer de financement en pré-développement, ça peut tuer certains beaux projets qui sont pilotés par des coops qui n'existent même pas, ou de petites coops.

### ON A CETTE CHANCE DE POUVOIR UTILISER NOS LEVIERS FINANCIERS [...] POUR FAIRE AVANCER NOS PROJETS

On a cette chance de pouvoir utiliser nos leviers financiers pour établir notre propre financement intérimaire, si on veut, et pour faire avancer nos projets. Notamment, dans le cas de la Toque Rouge, on a avancé à peu près 200 000 \$ pour les services des professionnels, tels que les architectes, les ingénieurs, les études de sol. On va récupérer ces liquidités, parce qu'on va capitaliser tout ça dans un prêt avec différents partenaires. Mais on peut le faire seulement si on croit au projet, s'il y a une opportunité que l'on peut saisir. Ça, c'est une force majeure qui nous distingue d'autres coopératives.

### En conclusion, quel est le rôle des membres dans le développement de la coop? Dans quelles mesures s'impliquent-ils? À quelles étapes de développement? De quelle façon?

Ils s'impliquent à différentes étapes. Souvent, on fait des appels à tous les membres. Même si nous sommes une grosse coopérative, nous avons beaucoup de petits immeubles de trois, cinq ou six logements. En raison de cette petite taille des immeubles, nos membres se sentent comme s'ils habitaient dans de petites coopératives ou de petites maisons. Leur indépendance s'exprime par leur façon distincte de faire leur sélection, leur entretien, etc. Grâce à leur système de gouvernance bien établi, si on a de nouveaux projets, on peut assez facilement faire des appels à tous dans ces maisons.

Bien des gens expriment le désir de venir nous donner un coup de main, en nous disant qu'ils ont un peu de temps. Ça leur fait plaisir d'aider au comité de sélection. Par exemple, dans le Projet Ô, on a dû créer un comité de sélection pour faire 80 entrevues de sélection. Mais pour trouver les membres de ce comité de sélection, on a fait un appel à tous. Une dizaine de membres ont répondu à l'appel, en plus des employés du bureau. On a pu ainsi procéder aux entrevues de sélection pendant quelques semaines avec ces brigades de sélection. Avec le projet de la Toque Rouge, on a créé un comité de travail, parce qu'on va avoir, pour une première fois, un gros bâtiment de 73 logements qu'on va gérer sous la forme d'une coop avec nos outils, nos façons de faire, ce qui est un peu

novateur, parce que notre plus gros immeuble que nous avons eu jusqu'à maintenant a 23 logements. Tout cela nous amène des enjeux au niveau associatif qui ne sont pas les mêmes que ceux qu'une maison de trois ou cinq logements peut vivre.

Pour ce nouveau projet, on a mis en place un comité qu'on appelle *gros comité*. Et là encore, on a fait un appel à tous et plein de membres ont manifesté leur intérêt à réfléchir avec nous sur comment on peut implanter une vie associative active dans un gros bâtiment comme on le fait dans un immeuble de petite taille. On a fait une visite à Montréal, on y est allés pour voir quels bons coups on peut retenir, on peut intégrer au bâtiment pour que ce soit agréable d'avoir des espaces communs, une salle communautaire plus grande, peut-être un espace de travail partagé, de *coworking*, un parc à l'arrière plus grand que ce à quoi on est habitués.

Si on leur présente des avantages concrets et tangibles, les membres veulent s'impliquer dans le développement. Et quand ils voient passer l'appel à tous, ça leur donne envie de participer.

Il y a plusieurs années dans la vie de notre coop, les membres ont eu un débat au sujet de la priorité entre rénover ou développer. Malgré ce débat, on a réussi à combiner les deux objectifs: sans négliger les rénovations, on développe de nouveaux projets. On a augmenté nos montants attribués au développement, mais on n'a pas diminué nos rénovations pour autant. On continue à rénover nos logements.

Je vois le virage depuis peut-être trois ou quatre ans, en assemblée générale, quand on vient présenter nos projets en cours; les gens sont vraiment intéressés. Les commentaires négatifs où on nous dit qu'on met tous les œufs dans le même panier, qu'on n'aura plus d'argent pour rénover, on ne les entend presque plus. On entend même maintenant des commentaires signifiant que c'est *l'fun* de voir qu'on participe à trouver des solutions pour répondre à la crise du logement, qu'on est capables de donner à d'autres, ce que je n'entendais pas tant avant.

Est-ce que c'est le nombre de membres qui explique ce changement d'attitude? Probablement. C'est une des raisons qui nous stimule pour aller plus loin et voir plus grand: plus on a de réussites, plus les membres prennent goût au développement et plus leur confiance en tant qu'acteurs de changement évolue et plus ils veulent reproduire ce modèle de réussite dans le futur pour d'autres projets. ●

PLUS ON A DE RÉUSSITES, PLUS LES MEMBRES PRENNENT GOÛT AU DÉVELOPPEMENT

# POURQUOI RÉALISER DE NOUVEAUX LOGEMENTS ?

## OBJECTIFS

Selon le *Guide pratique de gestion* de la CQCH et des observations de nos experts du terrain, le développement des coopératives d'habitation permet d'atteindre les objectifs suivants :

**Accroître des ressources financières.** Cette capacité peut être utilisée pour les travaux de rénovation majeurs imprévus, les sinistres non couverts par les assurances. Certaines dépenses de la coopérative n'augmenteront pas nécessairement au même rythme que le nombre de logements. Par exemple, les honoraires d'audit d'une coopérative comptant 100 logements ne seront pas 5 fois plus élevés que ceux d'une coopérative de 20 logements. À plus long terme, le développement de nouvelles phases permet d'accroître le patrimoine immobilier de la coopérative, lequel peut être utilisé pour financer des projets de rénovation, le développement de nouveaux services ou équipements ou une autre phase de développement ! En plus, grâce aux ressources financières accrues, cela serait possible d'embaucher des ressources en leur déléguant les tâches techniques, telles que la tenue de livres ou la gestion immobilière.

**Mieux répartir les responsabilités et les tâches entre les membres selon leurs forces et faiblesses.** Cette répartition est un besoin criant surtout pour les coopératives de petite taille (moins de 20 logements) et celles ayant une proportion élevée de résidents vieillissants qui ont de la difficulté à réaliser des tâches d'entretien. Le développement d'une nouvelle phase va permettre de compter sur un plus grand nombre de personnes qui participent aux activités et aux tâches de la coopérative.

**Répondre aux besoins de logements dans notre milieu en protégeant le principe de mixité sociale.** Pour prévenir l'exode des résidents du quartier vers la banlieue, il faut proposer de nouveaux logements aux familles du quartier. Voilà un réel antidote à l'embourgeoisement du quartier.

## CONDITIONS DE RÉUSSITE DE DÉVELOPPEMENT

**Désigner une ou des personnes pour surveiller le projet de développement.** Au moins un membre devra être mandaté pour effectuer un suivi plus continu du projet. Cette personne sera notamment responsable de représenter la coopérative auprès des autres intervenants (GRT, entrepreneur, etc.). Elle assistera également aux réunions de chantier. Toutefois, il est possible de désigner pour cette tâche un membre pour qui l'implication dans le projet sera davantage une source de motivation qu'une corvée.

**Informers les membres tout au long des étapes du développement.** Le conseil et/ou le responsable d'un comité (ex. : comité d'entretien ou comité *ad hoc*) devront s'assurer de communiquer régulièrement l'information pertinente aux membres. Une fois le projet entrepris, il faudra prévoir un point d'information sur ce sujet lors des assemblées.

**Prévoir une augmentation des ressources pour sélectionner de nouveaux membres.** L'admission de plusieurs nouveaux membres va nécessiter un effort temporaire accru de la part du comité de sélection.

**Recourir aux ressources spécialisées des experts.** L'élaboration et la réalisation d'un nouveau projet de logements coopératifs impliquent plusieurs démarches dont certaines sont complexes et exigent une expertise appropriée. C'est pourquoi la plupart des coopératives d'habitation doivent faire appel aux services d'un groupe de ressources techniques (GRT). C'est d'ailleurs ce qu'exige habituellement la Société d'hypothèques et de logement (SHQ) lorsqu'elle accorde une aide financière.

**Diversifier les sources de financement.** Les sources de financement peuvent être multiples, telles que : une subvention de la SHQ, une contribution du milieu (ex. : une municipalité) et un emprunt hypothécaire. Une contribution en argent provenant de la coopérative pourrait cependant s'avérer nécessaire ou utile dans le cas de certains coûts qui ne seraient pas admissibles en vertu du programme AccèsLogis ou d'autres programmes d'aide financière.



Pour en connaître davantage sur le concept de développement, consultez le chapitre 24.

<https://guide.cooperativehabitation.coop/chapitres/realisation-de-nouveaux-logements-nouvelle-phase>

# CLAUSE F DU BAIL : COMMENT TRAITER LE REFUS D'AUGMENTATION DE LOYER D'EX-MEMBRES D'UNE COOPÉRATIVE ?

Il est bien connu que les coopératives recherchent des membres actifs pour participer à la vie coopérative. Par contre, il arrive que certains membres démissionnent ou perdent leur statut de membre par le biais d'un processus d'exclusion. Pour ces ex-membres, est-ce que leur refus d'une augmentation de loyer implique qu'ils doivent déménager à la fin du bail en cours comme pour les membres de leur coopérative ? Une nouvelle décision de la Cour du Québec répond précisément à cette question<sup>7</sup>.

Comme tout autre locataire, les coopératives peuvent augmenter les loyers et modifier les conditions du bail de leurs locataires. Pour cela, elles doivent faire adopter cette décision par le conseil d'administration ou par l'assemblée générale, selon le cas, et ensuite remettre à leurs locataires un avis de modification de bail à l'intérieur des délais prévus par la loi<sup>8</sup>.

Des règles particulières s'appliquent cependant aux coopératives lorsque le ou la membre refuse l'augmentation de loyer ou la modification du bail. En effet, **si la section F du bail indique que la personne locataire est membre d'une coopérative**, celle-ci n'aura d'autre choix que d'accepter cette modification si elle souhaite renouveler son bail<sup>9</sup>. Autrement, si elle refuse la modification proposée, elle n'aura d'autre choix que de quitter son logement à la fin du bail en cours.

En effet, contrairement aux locataires « ordinaires » hors coopératives, les membres des coopératives d'habitation ne sont pas soumis au processus de fixation du loyer et des conditions du bail auprès du Tribunal administratif du logement (TAL).

**Mais qu'arrive-t-il quand un ex-membre refuse les modifications au bail, dont l'augmentation de loyer, lors de son renouvellement ? Doit-il quitter son logement à la fin de son bail comme le stipule la section F qui a été cochée ou peut-il s'adresser au TAL pour contester ?**

Après un certain flottement dans la jurisprudence, la Cour du Québec<sup>10</sup> a récemment confirmé l'état du droit sur cette question.

Dans ce dossier, la Coopérative et la CQCH – qui est intervenue au dossier – soutenaient que les ex-membres devraient être soumis aux mêmes règles que les membres et que la clause F indiquée à leur bail continuait de s'appliquer à eux, même après la perte de leur statut de membre.

L'un des arguments qui appuyaient ce raisonnement est qu'il serait injuste d'accorder plus de recours à un non-membre qu'à un membre qui participe à l'effort collectif. En effet, ne pas appliquer la clause F à l'ex-membre lui permettrait de contester l'augmentation de loyer auprès du TAL, alors que les autres membres de la coopérative n'auraient pas ce droit. La Cour du Québec a donné raison à la Coopérative et à la CQCH, en confirmant notamment que l'interprétation inverse mènerait à une injustice et que l'intention du Législateur ne pouvait être ainsi.

Conséquemment, si un ex-membre reçoit un avis de modification valide et que la clause F est cochée à son bail, il n'aura d'autre choix que de l'accepter s'il souhaite renouveler son bail. En effet, la Cour du Québec a confirmé que **la clause F qui a été cochée lors de la signature initiale du bail continue de s'appliquer à l'ex-membre après la perte de son statut**.

À noter cependant que cette jurisprudence pourrait ne pas s'appliquer à un locataire non membre dont la clause F ne serait pas cochée. Pour éviter de perdre la protection de la clause F, une coopérative devrait donc conserver le bail initial de l'ex-membre.

Nous tenons finalement à saluer l'implication de la CQCH à la Cour du Québec dans ce dossier ; son appui au Mouvement coopératif est indéniable! ●

<sup>7</sup> *Coopérative La Bonne Entente c. Gosselin*, 2024 QCCQ 3952. La Cour d'appel dans *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*, 2024 QCCA 1052, fait référence à la décision de première instance du TAL dans le dossier *Coopérative La Bonne Entente c. Gosselin*, mais ne fait pas référence à la décision de la Cour du Québec qui a annulé cette décision du TAL.

<sup>8</sup> Voir l'article 1942 du *Code civil du Québec* et les autres dispositions pertinentes.

<sup>9</sup> En vertu des articles 1945 et 1955 du *Code civil du Québec*.

<sup>10</sup> *Coopérative La Bonne Entente c. Gosselin*, 2024 QCCQ 3952.

# CLAUSES DE DÉPART: VALIDES OU NON?

La clause de départ (aussi appelée « clause Le Rouet ») est la mention selon laquelle le ou la locataire qui est membre de la coopérative s'engage à quitter son logement advenant la perte de son statut de membre. La clause de départ est souvent inscrite dans le bail et/ou dans le contrat de membre et/ou dans les règlements d'immeuble et/ou de régie interne.

Pendant longtemps, la clause de départ a été considérée comme légale et applicable<sup>11</sup>. Toutefois, sa validité a récemment été remise en question par la Cour supérieure, et des jugements ont fait l'objet d'appels devant la Cour d'appel.

Le 15 août 2024, la Cour d'appel a rendu deux jugements<sup>12</sup> qui concernaient les clauses de départ. Malheureusement,

la Cour n'a pas mis fin à l'incertitude quant à la validité ou non des clauses de départ. La Cour a plutôt tranché que **c'était au Tribunal administratif du logement de se prononcer sur la question**, et ce, peu importe que les clauses de départ soient contenues au bail, au contrat de membre ou dans les règlements de régie interne. À son avis, la Cour supérieure n'avait pas la compétence pour se prononcer sur cette question, car elle relevait du champ exclusif du Tribunal administratif du logement.

Les coopératives devront donc attendre encore (probablement plusieurs mois) avant que cette brûlante question soit enfin résolue! Et nous continuerons de suivre attentivement le dossier. ●

<sup>11</sup> La Cour du Québec avait confirmé la validité de telles clauses en 2004 dans le dossier *Coopérative d'habitation Le Rouet c. Herrera*, REJB 2004-68223. Cette décision a par la suite été suivie pendant près de 20 ans jusqu'à ce qu'elle soit annulée par la Cour supérieure dans le jugement *McLean c. Coopérative d'habitation du canal de Pointe St-Charles*, 2022 QCCS 720.

<sup>12</sup> *Coopérative d'habitation Clair de Lune de Pointe-Saint-Charles c. Dumberry*, 2024 QCCA 1052 et *Coopérative d'habitation du canal de Pointe St-Charles c. McLean*, 2024 QCCA 1056.

**Sylvestre  
Painchaud**  
+ associés

M<sup>e</sup> Catherine Sylvestre  
M<sup>e</sup> Marie-Anaïs Sauvé  
M<sup>e</sup> Gilles G. Krief  
M<sup>e</sup> Sophie Estienne  
M<sup>e</sup> Marie Grondin  
M<sup>e</sup> Kayrouz Abou Malhab

On pratique votre droit

Établi dans le sud-ouest de Montréal depuis 1981, notre bureau d'avocats dispose d'une solide expérience en droit des coopératives. Notre équipe offre aux coopératives d'habitation des services juridiques de qualité et adaptés à leurs besoins particuliers, tels que:

- Fournir des opinions juridiques dans le cadre d'un conflit avec un membre et/ou un locataire;
- Représenter la coopérative devant les tribunaux (Tribunal administratif du logement; Cour du Québec, Cour Supérieure);
- Réviser les règlements de la coopérative (régie interne, contrats de membre, politiques, etc.);
- Superviser une procédure de sanction à l'égard d'un membre (suspension ou exclusion);
- Valider les avis qui doivent être envoyés aux locataires (avis de modification du bail, avis de travaux majeurs, etc.);
- Rédiger des mises en demeure;
- Fournir des conseils juridiques en matière de droit civil général et représenter la coopérative en cas de litige, notamment en cas de problèmes de vices de construction.

740, avenue Atwater, Montréal (Québec) H4C 2G9 • Téléphone: 514 937-2881 • Fax: 514 937-6529 • [info@spavocats.ca](mailto:info@spavocats.ca)

# On fait tout le travail.

On offre même des rabais exclusifs aux membres de la CQCH.



Chauffe-eau



Thermopompes



Bornes de recharge



Détecteurs de fuite

**Rabais de volume pour les chauffe-eau**

à partir de 100 \$\*

Contactez notre équipe dédiée

**1 877 326-0606, poste 4228**  
**condo@hydrosolution.com**  
**hydrosolution.com**

**Hydro**  
**Solution**

\*Rabais selon le volume, minimum de 5 installations. Taxes en sus. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Certaines conditions s'appliquent. Ne peuvent être jumelées à aucune autre offre promotionnelle. Offre non-transférable.

**RONA**  
**RONA+**

CONÇU SPÉCIALEMENT POUR LES MEMBRES DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



## PROGRAMME PRIVILÈGE<sup>00</sup>

Peinture et accessoires

**15%**

Décoration  
 Quincaillerie  
 Électricité\*  
 Plomberie\*  
 Outillage manuel

**10%**

Outillage électrique portatif et stationnaire  
 Portes intérieures

**8%**

Cuisine

Ventilation, chauffage et climatisation  
 Chauffe-eau  
 Produits d'entretien  
 Produits saisonniers et d'horticulture  
 Portes extérieures  
 Matériaux de construction  
 Fenêtres  
 Couvre-plancher  
 Produits forestiers

**5%**

SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS, N'HÉSITEZ PAS À NOUS ÉCRIRE À L'ADRESSE SUIVANTE : [ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA](mailto:ENTENTE.NATIONALE@RONA.CA)

<sup>00</sup>Rona offre à tous les clients titulaires d'un compte PRO, membre DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION jusqu'à 15% de rabais sur la marchandise à prix régulier en magasin. Cette offre ne s'applique pas à l'achat de cartes-cadeaux, aux mises de côté, aux achats faits antérieurement, aux commandes spéciales, aux différents services en magasin tels que l'installation, la livraison, la location, le service de coupe, etc. Les produits Weber, Broil King et Husqvarna sont exclus de cette offre. Les rabais s'appliquent sur le prix de détail au moment de la transaction en magasin. Note : Les prix de détail peuvent varier d'une région à l'autre. Les rabais ne peuvent être combinés avec une promotion en magasin, le meilleur prix sera appliqué. Vous pouvez profiter de ces rabais dans tous nos magasins corporatifs et dans les magasins affiliés participants. Veuillez vous référer à la liste sur le site web DE LA CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION. Le programme privilège est valide jusqu'au 31 décembre 2025. Il peut être modifié en tout temps sans préavis. \* Dans les magasins corporatifs seulement.

# NOUVELLES CQCH



## LANCEMENT D'UN NOUVEAU SERVICE D'ARBITRAGE DE LA CQCH

La CQCH vous informe qu'en novembre dernier, un nouveau service d'arbitrage a été lancé et est maintenant offert à toutes nos coopératives d'habitation membres régulières de nos fédérations ou membres auxiliaires de la CQCH.

### À QUEL BESOIN CE SERVICE RÉPOND-IL ?

La décision du conseil d'administration (CA) d'une coopérative d'habitation quant à la suspension ou l'exclusion d'un membre peut entraîner des conséquences négatives pour cette coopérative et ses membres. Notamment, dans le cas d'un désaccord d'un membre avec la décision du CA, les coûts de poursuite judiciaire en termes de temps et d'argent peuvent être colossaux pour la coopérative.

### EN QUOI CONSISTE CE SERVICE ?

L'arbitrage est un processus volontaire, privé et confidentiel de règlement des différends par lequel les participants

conviennent de soumettre leur litige à la décision d'un arbitre, sans recourir aux tribunaux. L'arbitre a pour rôle de déterminer si la décision du CA de suspendre ou d'exclure un membre d'une coopérative est juste, raisonnable et conforme à la Loi. Pour faciliter l'accès à un règlement rapide et final, la CQCH et l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) mettent à la disposition des membres et des coopératives un bassin d'arbitres expérimentés et formés sur la *Loi sur les coopératives d'habitation*.

Ce service permettra dès lors d'obtenir le jugement d'un arbitre professionnel sur la décision du CA, et ce, de façon simple, rapide et peu coûteuse, et en plus en dehors des tribunaux! ●

Pour connaître plus de détails, consultez la page suivante dans la section «Services» du site Web de la CQCH: [\\* https://cooperativehabitation.coop/la-confederation/service-arbitrage](https://cooperativehabitation.coop/la-confederation/service-arbitrage)

## CONSULTATION SUR VOS PRÉFÉRENCES DE LECTURE DE LA REVUE LES COOPS D'HABITATION DE LA CQCH

La CQCH s'est lancée dans une démarche de diminution de son empreinte carbone. L'une des actions porteuses d'impact vise la distribution de la revue. Toutefois, avant de réduire le nombre d'exemplaires à imprimer et à distribuer, nous voulons consulter nos lectrices et lecteurs.

La CQCH souhaite donc identifier plus précisément qui désire recevoir une copie imprimée par la poste. Nous avons le souci de plaire à tout notre lectorat et savons que certaines personnes préfèrent toujours recevoir la revue dans leur boîte aux lettres. Mais nous savons aussi que plusieurs membres ont pris l'habitude de consulter la revue sur le site Internet de la CQCH.

Voulant poursuivre ses efforts écologiques tout en préservant sa relation privilégiée avec ses membres, la CQCH vous invite donc à répondre à un sondage portant sur vos préférences de lecture: version imprimée ou version en ligne. ●



Veillez répondre, svp, à ce sondage en scannant ce code QR ou en cliquant sur le lien: [\\* https://fr.surveymonkey.com/r/TFJQWZR](https://fr.surveymonkey.com/r/TFJQWZR)

## BEL EXEMPLE DE COLLABORATION ENTRE LA CQCH ET SOCODEVI EN AFRIQUE

En 2024, SOCODEVI a décerné un prix Mérites SOCODEVI d'intercoopération à M. André Noël, ancien directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) et consultant pour la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). Ce coopérateur a effectué huit mandats au Sénégal en tant que conseiller volontaire en gestion des coopératives d'habitation dans le cadre des activités d'appui menées par SOCODEVI. Il a entre autres accompagné l'Union régionale des coopératives de construction et d'habitat de Thiès (URCCHT) dans l'amélioration de leur gouvernance, l'accroissement de l'égalité des genres et l'optimisation des services offerts aux familles membres des coopératives. ●



M. Noël (au centre) lors de la remise du prix Mérites SOCODEVI d'intercoopération, en compagnie de M<sup>me</sup> Céline Delhaes, présidente du CA de SOCODEVI (à gauche), et de Jean-Philippe Marcoux, directeur général de SOCODEVI (à droite)

**Nos félicitations, M. Noël!**

Inscription dès janvier 2025

**2025**  
**CONGRÈS**  
**D'ORIENTATION**

Tous ensemble, construisons  
une vision d'avenir

**DU 3 AU 5 OCTOBRE 2025**  
Hôtel Sheraton  
(2440, aut. des Laurentides, Laval)

Pour information: [congres2025@cqch.qc.ca](mailto:congres2025@cqch.qc.ca)  
[cooperativehabitation.coop](http://cooperativehabitation.coop)

**CQCH**  
CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE  
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

## JACQUES CÔTÉ, PRÉSIDENT DE LA CQCH, VOUS INVITE À PARTICIPER AU PROCHAIN CONGRÈS D'ORIENTATION DE LA CQCH

Périodiquement, la Confédération organise une grande réunion où sont conviées toutes les coopératives du Québec pour discuter de l'avenir, trouver des solutions à certains problèmes et faire part de leurs expériences. En 2025 aura lieu à Laval l'une de ces réunions que nous appelons *congrès d'orientation*. **Réservez dès maintenant les 3, 4 et 5 octobre 2025.** Nous parlerons sûrement de la crise du logement (elle ne sera pas encore résorbée). Bien d'autres sujets fort intéressants alimenteront également nos discussions et nos échanges. ●

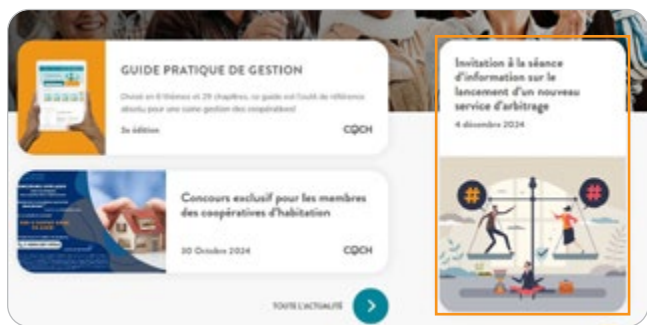
# MISE À JOUR DU SITE DE LA CQCH

La CQCH vous informe des changements importants qui ont été apportés cet automne au site Web de la CQCH ainsi qu'au *Guide pratique*.

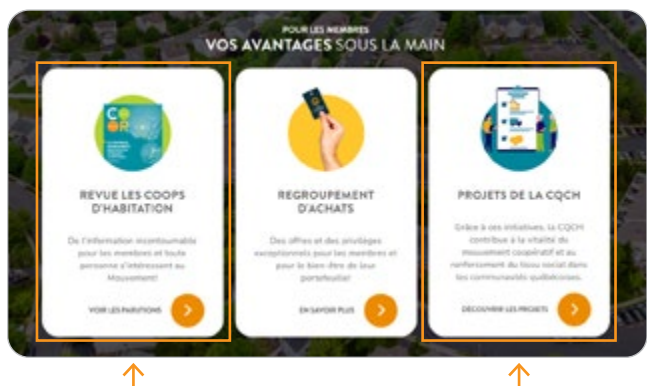
## SITE WEB CQCH

Le **raccourci pour accéder à la section de votre région** est désormais plus rapide: après avoir cliqué sur «Sélectionner votre région» (en haut, à droite), il vous suffit de choisir la région de votre résidence pour vous rendre à la page de votre fédération.

Toutes les séances d'information, les formations ainsi que les activités de nos fédérations et de nos partenaires avec un lien d'inscription s'affichent maintenant plus systématiquement dans l'**onglet «Évènements»**:



Les **numéros de la revue** *Les coops d'habitation* se trouvent dans l'onglet à gauche, et les **projets de la CQCH** s'affichent désormais dans l'onglet en bas à droite:



Les pages liées à la procédure de **recherche de logement** ont été mises à jour (dans la section «Habiter en coop»), et des liens spécifiques vers les pages de chaque fédération ont été ajoutés.

Le **formulaire de contact** a été modifié pour que maintenant vous puissiez choisir une région et un sujet spécifiques (par exemple, le comité des aînés, la carboneutralité, la médiation citoyenne) pour recevoir la réponse directement de la personne-ressource qui maîtrise le mieux l'information. Cette personne-ressource pourrait être employée par votre fédération régionale, la CQCH ou un partenaire. Nous vous invitons à explorer ce formulaire en vous rendant sur la page suivante: ✨ <https://cooperativehabitation.coop/la-confederation/#contact>.

Le *Guide pratique de gestion des coopératives d'habitation* (GPG) est maintenant plus en évidence sur la page d'accueil de la CQCH et de chaque fédération, soit dans un onglet, au centre de cette page.

## GUIDE PRATIQUE DE GESTION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (GPG)

Dans le GPG, les **vidéos** sur les outils de gouvernance se trouvent sous l'icône en haut à droite:



Comme auparavant, vous pouvez chercher de l'information par mot clé dans «Trouver dans le Guide». En plus, en cliquant sur «Documentation», toujours en cherchant par mot clé, vous aurez accès à des documents pertinents. ●

Si vous avez des questions ou des commentaires relativement au site Web de la CQCH, n'hésitez pas à nous contacter à ✨ [info@cqch.qc.ca](mailto:info@cqch.qc.ca). Bonne exploration!



## LE COMITÉ DES AÎNÉS DE LA CQCH

# LE RÉSEAU DE COOPÉRATION DES EÉSAD : PARTENAIRES CLÉS DU PROJET PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR LE BIEN-ÊTRE DE NOS AÎNÉS !

### Votre coopérative souhaite-t-elle soutenir ses membres aînés et favoriser leur bien-être ?

C'est possible! Dans le cadre du projet Parcours résidentiel que la CQCH pilote avec plusieurs partenaires, notamment le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM), le Chantier de l'économie sociale et les fédérations membres, les coopératives sont invitées à jouer un rôle actif dans le soutien de leurs membres aînés en établissant des ententes avec le Réseau de coopération des Entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD).

Grâce aux ententes avec les EÉSAD, les coopératives peuvent offrir aux personnes aînées un soutien adapté qui facilite leur maintien à domicile avec divers services essentiels: entretien ménager, préparation de repas, répit et plus encore.

Imaginez les répercussions d'un tel partenariat pour votre coopérative: une qualité de vie améliorée pour nos aînés et une tranquillité d'esprit pour tous et toutes!

C'est le moment d'agir! Contactez dès aujourd'hui la CQCH pour obtenir toutes les informations quant aux modalités d'entente avec votre EÉSAD régionale à l'adresse courriel suivante: ✨ [vnyiepsi@cqch.qc.ca](mailto:vnyiepsi@cqch.qc.ca)

Vous souhaitez en savoir plus sur les EÉSAD? Visitez ✨ [aidechezsoi.com](http://aidechezsoi.com) pour trouver les EÉSAD de votre région et découvrir les services qui pourraient transformer le quotidien de vos résidentes et résidents aînés.

**Ensemble, faisons de nos coopératives des lieux inclusifs, sécuritaires et adaptés pour contribuer à l'autonomie active de nos personnes aînées. ●**

# À GARDER EN TÊTE

## RENOUVELLEMENT DE VOTRE ASSURANCE IMMOBILIÈRE EN 2025

Nous vous rappelons également que le renouvellement de la police d'assurance immobilière devrait se faire **avant le 1<sup>er</sup> mai**. Pour minimiser les coûts de communication, la CQCH projette de vous envoyer tous les documents à l'adresse courriel que vous avez indiquée dans votre formulaire déjà soumis, comme cela s'est passé pour la plupart d'entre vous en 2024.

Si votre adresse courriel a changé, informez-nous-en à ✉ [assurtoit@cqch.qc.ca](mailto:assurtoit@cqch.qc.ca), puis vérifiez régulièrement votre boîte de réception en mars et en avril prochains.

## RECOMMANDATION DE LA CQCH À PROPOS DE L'ÉVALUATION DE RECONSTRUCTION À NEUF PAR UN ÉVALUATEUR AGRÉÉ TOUS LES CINQ ANS

Sachez que le *Code civil du Québec* exige que les syndicats de copropriété procèdent à une évaluation de reconstruction à neuf par un évaluateur agréé tous les cinq ans (CCQ, art 1073).

Dans le cas des coopératives d'habitation, la CQCH, appuyée par notre partenaire Promutuel Assurance Les Bâtitseurs, recommande fortement de prévoir un budget pour réaliser cette étude à la fréquence indiquée dans le *Code civil du Québec* plus ou moins quelques semaines tout au plus. Les résultats de cette évaluation pourraient être présentés lors du renouvellement de l'assurance

immobilière d'immeuble dans le but d'obtenir des primes justes en fonction de la valeur de votre immeuble. La surévaluation de votre immeuble impliquerait des surprimes inutiles, alors que la sous-évaluation mettrait votre immeuble à risque à la suite d'un sinistre important. Sachez que l'évaluation de la valeur de remplacement doit tenir compte de certains coûts indirects tels les frais de nettoyage, de démolition ou de déblaiement des débris à la suite d'un sinistre, la préparation du site pour sa reconstruction, les coûts supplémentaires pour satisfaire aux nouvelles normes de construction, etc.

## POSSIBILITÉ DE FINANCEMENT POUR LE PROGRAMME MICRO-SUBVENTIONS POUR DES COOPS PLUS VERTES DE LA FHCC

C'est avec fierté que, pour une troisième année, la CQCH participe, aux côtés de ses fédérations membres, au programme Micro-subventions pour des coops plus vertes de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC), à titre de commanditaire et de partenaire financier.

Nous vous rappelons que le programme de la FHCC offre des subventions afin de soutenir des projets coopératifs qui ont une incidence positive sur l'environnement,

et ce, principalement pour les projets qui visent à réduire la consommation d'eau ou à accroître l'autosuffisance alimentaire grâce aux jardins communautaires.

**L'appel pour les projets à déposer en 2025 sera ouvert en février et mars prochains.** Comme nous ne connaissons pas encore les dates exactes du dépôt des demandes en 2025, nous vous recommandons de rester à l'affût des «Actualités» sur le site de la CQCH. ●

Pour connaître les coopératives d'habitation gagnantes de 2024 et les critères de sélection, suivez ce lien:

✉ <https://cooperativehabitation.coop/actualites/cqch-annonce-les-resultats-du-programme-de-microsubvention-pour-des-coops-plus-vertes-en-2024>.

## ÉCONOLOGIS

# PROGRAMME D'AIDE ENTIÈREMENT GRATUIT – PARLEZ-EN À VOS LOCATAIRES!

Le programme Éconologis du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles est un programme saisonnier offert d'octobre à mars. Ce sont des milliers de ménages à revenu modeste qui bénéficient chaque année de conseils et de services en efficacité énergétique leur permettant de mieux se préparer pour l'hiver tout en améliorant le confort de leur résidence.

### À QUI S'ADRESSE LE PROGRAMME?

Le programme s'adresse tant aux locataires qu'aux propriétaires, l'important étant de respecter les seuils de revenu admissibles ainsi que le nombre de personnes dans le logis (voir le tableau Seuils de revenu admissibles pour 2024-2025 plus bas).

### LES DEUX VOLETS DU PROGRAMME ÉCONOLOGIS

Éconologis comporte deux volets. Le premier inclut des conseils pratiques pour économiser en matière de chauffage et d'électricité ainsi que pour réaliser des travaux légers pour faire face à l'hiver, comme le calfeutrage de fenêtres, l'installation de coupe-froid, l'isolation de prises électriques, etc. Lors du premier volet, un conseiller passe près d'une heure trente avec la personne locataire afin d'installer divers produits et matériaux économes en énergie et pour lui prodiguer de judicieux conseils dans le but d'améliorer le confort dans son logis.

Le deuxième volet prévoit le remplacement de thermostats mécaniques par des thermostats électroniques, programmables ou non, sous certaines conditions. Cette deuxième visite est effectuée ultérieurement par un électricien certifié.

Les bénéfices pour le ou la locataire et le ou la gestionnaire sont nombreux:

- Amélioration du confort dans le logement;
- Installation de matériaux et de produits économes en énergie complètement **gratuitement**;
- Conseils afin d'améliorer sa consommation d'énergie.

De plus, notre équipe a mis sur pied un concours avec Éconologis où nous faisons tirer 1 000 \$ d'épicerie chaque mois parmi les participants et participantes au programme Éconologis! Une raison de plus de s'inscrire au programme!

**OBTENEZ UN SERVICE SIMPLE ET GRATUIT**

LE PROGRAMME ÉCONOLOGIS PERMET :

- ❄️ d'obtenir de judicieux conseils en économie d'énergie ;
- ❄️ de bénéficier de matériels écoénergétiques gratuitement ;  
Matériaux d'isolation, de calfeutrage et de scellement, et autres produits économiseurs d'énergie
- ❄️ d'augmenter votre confort à la maison !

**NOUVEAU : AUGMENTATION DES SEUILS DE REVENUS**

CONCOURS  
**1 000 \$**  
D'ÉPICERIE  
AVEC ÉCONOLOGIS!

POUR VOUS INSCRIRE  
**1 844 303-7333**  
expertbatiment.ca/econologis

EXPERTBÂTIMENT est le prestataire de services choisi par appel d'offres par le gouvernement du Québec pour offrir le programme gouvernemental Éconologis.

Pour obtenir plus d'information sur les critères d'admissibilité et pour prendre rendez-vous avec un conseiller ou une conseillère, communiquez avec Expertbâtiment au **1 844 303-7333** ou appelez le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles au **1 866 266 0008**. Tous les détails du programme sont accessibles sur [\\* Québec.ca/econologis](https://quebec.ca/econologis).

Expertbâtiment est une entreprise familiale qui a pour mission d'offrir tous les services spécialisés pour garantir des bâtiments sains, sécuritaires et durables.

### CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

Pour bénéficier du programme Éconologis, le participant ou la participante doit respecter les seuils de revenu suivants avant impôts. ●

#### Seuils de revenu admissibles pour 2024-2025

NOMBRE D'OCCUPANTS	REVENU MAXIMAL DU MÉNAGE
1 personne	59 076 \$
2 personnes	83 541 \$
3 personnes	102 318 \$
4 personnes	118 148 \$
5 personnes	132 094 \$
6 personnes et +	144 705 \$

## Rénovation efficace : des subventions doublement alléchantes pour les coopératives

Prévoyez-vous faire des rénovations prochainement? Énergir offre une subvention pour la rénovation efficace des bâtiments. Mieux encore, les coopératives d'habitation comme la vôtre sont automatiquement admissibles à une subvention supplémentaire pouvant représenter jusqu'à deux fois le montant de la subvention initiale. Bref, c'est le bon temps pour faire coup double en rénovant et en économisant!

### Épargnez sur vos projets de rénovation et sur votre facture d'énergie

Le volet **Rénovation efficace** des programmes d'efficacité énergétique d'Énergir permet aux propriétaires de bâtiments alimentés au gaz naturel de recevoir une aide financière pour les travaux de rénovation qui visent à améliorer l'efficacité énergétique de leur propriété et, donc, à réduire leur facture d'énergie. Ces travaux peuvent porter, entre autres, sur le remplacement des fenêtres ou l'isolation des murs et des toits. La subvention est calculée selon les économies d'énergie générées et peut représenter jusqu'à 75 % des coûts admissibles, pour un maximum de 100 000 \$, par année financière.

### Énergir double la mise pour les coopératives

De plus, les coopératives d'habitation ont automatiquement accès à une subvention additionnelle appelée **Supplément pour les ménages à faible revenu** (MFR). Cette aide financière s'ajoute à la subvention initialement octroyée (subvention pour la rénovation efficace ou autre) et permet ainsi aux coopératives d'obtenir une subvention globale plus élevée. Intéressant, non?

### Comment recevoir une subvention?

Pour obtenir une subvention Rénovation efficace, les coopératives doivent faire une demande d'admissibilité via [energir.com/renovation-efficace](http://energir.com/renovation-efficace). Une fois admissibles, les coopératives peuvent faire la demande du Supplément MFR. Pour cela, il leur suffit de remplir le formulaire de demande de participation au programme «Supplément – ménages à faible revenu» et de présenter une copie de leur charte. Cette aide financière supplémentaire est calculée une fois les travaux terminés et versée à la suite du paiement de la subvention Rénovation efficace.

.....

Plus d'information  
[energir.com/renovation-efficace](http://energir.com/renovation-efficace)  
[energir.com/mfr-affaires](http://energir.com/mfr-affaires)



### Le thermostat intelligent, un allié pour faire des économies!

Une fois bien programmé, un thermostat intelligent vous permet de réduire votre consommation d'énergie tout en vous procurant la température confortable selon votre style de vie.

Comme le thermostat peut être connecté à un réseau sans fil, vous pouvez le contrôler à distance. Certains modèles vous permettent même de recevoir des alertes via une application mobile en cas de problèmes de votre système de chauffage ou de climatisation. Vous pouvez ainsi partir de la maison l'esprit tranquille.



**Vous pourriez bénéficier d'une subvention de 100 \$.**

Plus d'information  
[energir.com/affaires-thermostat](http://energir.com/affaires-thermostat)

# REGROUPEMENT D'ACHATS DE LA CQCH

## VOTRE COOPÉRATIVE ACCUEILLE DE NOUVEAUX MEMBRES?

Assurez-vous d'inclure à votre trousse d'accueil les avantages du Regroupement d'achats de la CQCH. Sachez aussi que la CQCH organise des séances d'information sur les avantages multiservices deux fois par année, en octobre et en mars, en invitant nos partenaires! C'est une bonne occasion pour venir vous informer des dernières nouvelles concernant les services offerts et pour poser vos questions! Les détails sur les prochaines dates de séance d'information seront disponibles sur notre site Web dans la section «Évènements» et aussi sur notre page Facebook. ●



### Programme AssurToit (Promutuel Assurance Les Bâtitisseurs):

Profitez de la vaste couverture du Programme AssurToit pour l'assurance immobilière de votre coopérative.



### Desjardins Caisse d'économie solidaire (Programme AFIC):

Bénéficiez des avantages financiers du programme AFIC pour votre coopérative.



**Co-operators (SécuriMembre et AutoAssur):** Profitez de tarifs exclusifs pour votre assurance habitation ou auto.



**HydroSolution:** Ne cherchez plus la solution pour vos thermopompes ou les chauffe-eau de votre coopérative!



**RONA:** Obtenez jusqu'à 15 % de rabais sur tout en magasin.



**Experbâtiment:** Bénéficiez des tarifs exclusifs des services en efficacité énergétique et en analyses environnementales.



**Éconologis:** Profitez des services gratuits en efficacité énergétique destinés aux ménages à revenu modeste.



**Rénoclimat:** Obtenez une évaluation énergétique de votre bâtiment, ainsi qu'une aide financière pouvant atteindre jusqu'à 40 000 \$ afin de procéder à des travaux de rénovation écoénergétique.



**Staples Professionnel:** Profitez de tarifs préférentiels sur toute une gamme de produits pour vous et votre coopérative.



**Anne-Marie Nadeau et Daphnée Lachapelle**  
Coordonnatrice à la vie associative de la FCHE  
et conseillère à la formation

**ESTRIE**

## « APPRENDRE POUR MIEUX VIVRE »

### UNE NOUVELLE OFFRE DE FORMATION VOIT LE JOUR : SE RÉINVENTER, POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS !

Le service de formation de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE) a connu une année faste l'an dernier : nous avons accueilli une deuxième ressource, organisé un premier colloque inter fédérations en Montérégie et tenue des formations dans nos locaux à la Maison de la coopération. Près de 400 personnes ont pris part à l'ensemble de ces offres de formation.

Forts de ces expérimentations, nous avons approfondi notre réflexion stratégique et proposé une refonte du programme de formation. Depuis septembre, trois volets de formation sont maintenant offerts aux membres. La FCHE mise sur la force du présentiel et sur l'agilité pour mieux répondre aux besoins de ses membres.

#### DES FORMATIONS À LA MAISON DE LA COOPÉRATION

Afin de répondre aux besoins de formation ponctuels des membres, nous avons conçu une offre avec une multiplication des thématiques de nos formations proposées deux fois par mois, les lundis soirs et les vendredis après-midi. Les membres peuvent s'inscrire à l'atelier de leur choix et profiter de la richesse des échanges intercoopératifs entre les participants et participantes. Des dates sélectionnées demeurent libres, permettant d'ajouter des sujets sur demande des milieux coops. L'équipe de formation reste à l'écoute des besoins tout au long de l'année et se dévoue pour y répondre avec des contenus adaptés aux coops d'habitation.

#### UN COLLOQUE AXÉ SUR LA COOPÉRATION

Le classique colloque de formation sera tenu comme d'habitude lors d'une journée d'ateliers de formation en novembre. Une nouvelle formule verra le jour dès l'hiver 2025, mettant davantage en valeur les échanges dans un esprit d'intelligence collective.

Diverses techniques d'animation seront mises à profit... un nouveau vent d'échanges mettant l'expérience humaine au cœur de l'émergence des solutions!

#### DES PARCOURS DE FORMATIONS SUR MESURE

Les coopératives désirant avoir accès à des formations adressées spécifiquement à leurs membres seront accompagnées dans leur développement de compétences collectives. Ces formations s'inscrivent dans une démarche visant à accompagner le groupe dans le cadre d'un parcours en trois temps, comprenant l'évaluation des acquis et des besoins émergents. Cette démarche structurante et soutenue fait grandir le groupe à travers un sentiment d'appartenance accru et la mise en valeur des forces de chacun et chacune!

Une nouvelle signature a été conçue afin d'accentuer l'élan de l'équipe de formation et de permettre aux membres de repérer facilement l'offre en cours. Gardez l'œil ouvert! ●



Pour plus d'information:  
[fche@reseaucoop.com](mailto:fche@reseaucoop.com)

# UNE FIHAB BIEN ANCRÉE DANS CHACUN DE SES TERRITOIRES

La Fédération intercoopérative en habitation de l'Ouest du Québec (FIHAB) procédait, en avril dernier, à une importante modification de ses statuts constitutifs afin d'y ajouter la desserte de l'Abitibi-Témiscamingue parmi ses territoires de recrutement de membres.

Dans cette région administrative, on trouve 10 coopératives d'habitation, la plupart d'entre elles étant déjà associées à la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). D'ailleurs, la CQCH collabore activement à notre démarche d'inclusion de l'Abitibi-Témiscamingue au sein de la FIHAB.

Depuis le printemps, deux coops de ce beau territoire ont adhéré à notre Fédération, en plus d'une coop en développement qui a sollicité l'expertise de notre groupe de ressources techniques (GRT) pour sa prochaine construction. L'une de ces coops a également contacté nos services de gestion immobilière et de rénovations.

Nous avons eu la chance de rencontrer des collaborateurs de l'Abitibi-Témiscamingue ces dernières semaines, notamment dans le cadre du colloque de l'Espace entrepreneuriat collectif (EEC) de la région qui portait sur l'immobilier collectif. Nous avons établi un partenariat avec la Coopérative de développement régional du Québec pour cette région, avec qui nous avons pu organiser, en collaboration avec l'EEC, la première journée intercoopérative en habitation le 9 novembre dernier à Rouyn-Noranda. Six coopératives en activité ou en développement étaient représentées.

Déjà, nous avons pu rencontrer la mairesse de Rouyn-Noranda, Diane Dallaire, afin de lui parler du développement de l'habitation coopérative.

Nous lançons donc une invitation aux coops d'habitation de l'Abitibi-Témiscamingue à se joindre à notre Fédération et à notre mouvement pour mettre sur pied de dynamiques activités coopératives dans leur région, comme notre équipe le fait depuis maintenant plus de sept ans, en Outaouais.

## ÇA BOUGE, EN OUTAOUAIS!

Les projets de développement sont en train de se réaliser pour la FIHAB en Outaouais: notre Coopérative de développement régional en habitation construit son premier projet sur le boulevard Saint-Joseph, à Gatineau, sur le site de l'ancien PFK. Des démarches pour des fusions ont déjà été entreprises, et des partenaires nous relancent dans le but de participer à notre effort visant à réaliser de nombreux chantiers de construction en habitation coopérative.

Nous vous invitons à rester à l'affût: nous avons pleinement confiance de pouvoir annoncer la concrétisation de nouveaux projets très bientôt! ●



Journée intercoopérative à Rouyn-Noranda avec les membres des coopératives d'habitation, le 9 novembre 2024

# UN CONCOURS TRANSFORME UN PROJET DE JARDINAGE EN RÉUSSITE DURABLE!

Cet été, la Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FÉCHMACQ) a lancé un concours d'appel de projets collectifs à leurs coopératives membres. Cet appel de projets devait être collaboratif et concerté, permettant à chaque membre résident d'en bénéficier. L'objectif n'était pas de créer une activité éphémère, mais plutôt de développer un projet durable dont la coopérative participante et ses membres pourraient profiter à long terme. Deux coopératives ont remporté le concours: Les Douze du Cap et Le Chêne Blanc. Nous avons eu le plaisir de nous entretenir avec Paméla Émilie Fugère, responsable du projet collectif et fière membre de la coopérative d'habitation Les Douze du Cap située à Trois-Rivières, en Mauricie.

Le projet des Douze du Cap est un exemple inspirant de comment des initiatives peuvent se transformer en élan de solidarité. Visant à créer un espace vert et un potager collectif, couronné par une victoire au concours estival de la FÉCHMACQ, il illustre parfaitement le potentiel des projets communautaires pour promouvoir le développement durable et la cohésion sociale.

Pour Paméla Émilie, le jardinage n'est pas qu'une simple activité, mais une tradition ancrée dans sa culture familiale depuis son enfance. Son engagement envers le jardinage a naturellement trouvé un écho dans la coopérative où elle habite. Cependant, la route vers la réalisation de ce projet n'a pas été sans embûches. Auparavant, des tentatives de potagers communautaires avaient échoué, souvent en raison du manque de mobilisation.

La clé du succès de ce projet a résidé dans la capacité de Paméla à rallier les membres de la coopérative autour d'une vision partagée: transformer l'utile en agréable, en permettant à chacun et chacune de se nourrir grâce au potager tout en brisant l'isolement. Sa bonne humeur et son énergie contagieuses ont su convaincre de nombreux membres de la coopérative de se joindre à l'aventure. Le concours estival de la Fédération a donc été une opportunité parfaite pour que Paméla puisse concrétiser ce projet qu'elle chérissait tant, obtenant ainsi à la fois une reconnaissance et un soutien financier.

Malgré les défis rencontrés, notamment les conditions climatiques difficiles et les besoins variés des plantes, le potager a pris forme. À l'automne, il abritait des fleurs,



Un espace vert cultivé et entretenu par les membres de la coopérative Les Douze du Cap

des plantes aromatiques telles que du basilic et du persil, ainsi que des plantes potagères comme les tomates et des courges, bien que celles-ci soient plutôt difficiles à cultiver! «Rire!»

Pour que tout cela se concrétise et soit productif, il était primordial que tous les membres coopèrent. Les dons de matériel et les contributions en main-d'œuvre ont non seulement permis de réduire les coûts, mais ont également joué un rôle essentiel dans la construction et le développement du projet. L'entraide, même au-delà de la coopérative, a été déterminante. «Un jour, nous cherchions du bois pour construire notre potager. Une dame dans le quartier a vu notre annonce, et lorsqu'elle a su que ce bois servirait à une coopérative d'habitation, elle a plutôt décidé de l'offrir gracieusement. Quelle générosité! Je n'en revenais pas!»

Pour aider les membres à développer leurs pouces verts, Paméla Émilie a mis en place un groupe Facebook privé. Cet espace sert de plateforme non seulement pour promouvoir des activités ou des nouvelles de la Fédération, mais également pour partager des tutoriels hebdomadaires sur des sujets variés tels que la cueillette du basilic, l'arrosage et l'identification des plantes. En permettant aux membres de participer à la création du contenu, ce groupe Facebook favorise l'apprentissage collectif et renforce leur implication au sein de leur milieu de vie.

L'impact environnemental a été un élément important tout au long du projet. Pour bâtir le potager, ils ont utilisé des équipements usagés et ont composté l'herbe coupée. En récupérant des matériaux et en réutilisant des ressources, la coopérative réduit son empreinte écologique.

Cet espace vert est bien plus qu'un simple projet de jardinage. Il incarne un modèle de développement durable qui combine la passion individuelle, la coopération et une approche respectueuse de l'environnement!

**L'histoire de Paméla Émilie vous inspire-t-elle? Aimeriez-vous, vous aussi, cultiver le changement dans votre propre milieu de vie? ●**

## DÉVELOPPEMENT

# ÇA BOUGE DANS LA RÉGION DE QUÉBEC!

Dernièrement, les projets et les initiatives de développement des coopératives du territoire ne manquent pas! Malgré les dédales administratifs pour trouver un financement adéquat, les membres et futurs membres de la Fédération s'organisent avec le soutien du Groupe de ressources techniques SOSACO et de la Fédération. Voici quelques-uns des projets en cours:

### UNE COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ EN HABITATION POUR PROMOUVOIR LE MAINTIEN DES PERSONNES AÎNÉES DANS LEUR MILIEU

Il est important que les aînés en légère perte d'autonomie ne soient pas obligés de quitter leur municipalité ou leur région après avoir vendu leur maison ou après avoir dû quitter un logement. Nous sommes tous attachés à notre territoire. La municipalité de Deschambault-Grondines aura sa coopérative de solidarité en habitation pour personnes aînées: 17 unités seront construites avec tous les services nécessaires (le chantier de la **Coopérative de solidarité en habitation Des Marées** a démarré il y a quelques semaines).

À noter que la municipalité de Neuville a vu son OSBL en habitation RPA **Les Belles Marées** (personnes aînées) être inauguré cette année, permettant aussi à 22 ménages de demeurer dans Portneuf. Le tout, accompagné aussi par le GRT SOSACO.

### LE DÉVELOPPEMENT PORTÉ PAR DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

La coopérative d'habitation **Le Harfang de Beauport** développe une 2<sup>e</sup> phase, augmentant son nombre de membres et d'unités de 23. Autant de nouveaux ménages qui pourront avoir un loyer décent ou payer le loyer selon leurs capacités financières. Mettant de l'avant le développement des coopératives par les coopératives, les membres du Harfang de Beauport ont saisi l'opportunité de construire un bâtiment additionnel sur une partie de leur terrain qui était vacant. Une coopérative existante, bien accompagnée, peut entreprendre de nouveaux projets. N'hésitez pas à nous contacter si votre coop s'intéresse au développement!

Une autre coopérative d'une soixantaine d'unités verra le jour à Beauport pour les familles, les personnes seules et les personnes aînées autonomes: **la coopérative d'habitation du Haut-de-la-Rue**. C'est actuellement le temps de manifester son intérêt!

### UNE COOPÉRATIVE DANS LE CENTRE-VILLE DE QUÉBEC: LA DERNIÈRE DATE DE 2012

Des terrains de plus en plus rares, un embourgeoisement tenace, une crise de l'habitation, des ménages qui doivent migrer vers les banlieues. Des enjeux qui poussent SOSACO et la FECHAQC à s'impliquer activement pour développer du logement social aussi dans le centre-ville de Québec malgré la rareté des terrains, afin que des projets y voient rapidement le jour. Le quartier Saint-Sauveur verra la naissance d'une coopérative prochainement en 2025. **La coopérative Les Jardins d'Alchémilles** prendra la place de l'ancien Bar Le Kirouac, avec 28 unités pour familles et personnes seules.



Projet de la Coopérative de solidarité en habitation de Cœur. Images fournies par Lafond Côté Architectes

### UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION À SAINTE-FOY POUR PALLIER LE MANQUE DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES POUR LES FAMILLES

Sainte-Foy, devenu le Far West pour les locataires selon le Comité logement d'aide de Québec Ouest, aura besoin de plus d'un projet de logements sociaux pour pallier les enjeux du secteur. On peut donc se réjouir de voir **la coopérative de solidarité en habitation de Cœur** se développer. Elle offrira 65 unités à des familles, à des personnes seules ainsi qu'à des personnes autonomes souffrant de problématiques en santé mentale et à des jeunes vivant des difficultés. Des services seront offerts sur place grâce à des organismes partenaires membres de la coopérative. Le chantier démarre dans les prochains mois.

Notons que La FECHAQC et le GRT SOSACO ont effectué une mission cet automne en Suisse. L'objectif était de s'inspirer d'exemples genevois pour poursuivre l'innovation dans la création de nouvelles dynamiques pour un habitat collectif et intergénérationnel qui répondrait aux besoins sociosanitaires des aînés, familles et individus en situation de vulnérabilité. Et si vous souhaitez vous impliquer dans un projet soutenu par le GRT SOSACO et/ou la Fédération, communiquez avec nous. ●

# LE COURRIER DE MADAME COOP



Bonjour Madame Coop,

*Dans ma coop, j'ai appris que le conseil d'administration (CA) aidait financièrement, via les fonds de la coopérative, un membre locataire, et que ce dernier ne serait pas obligé de rembourser l'aide financière reçue. C'est un réel danger pour notre milieu et notamment pour la santé immobilière, voire associative de la coop! C'est de l'argent qui n'ira pas dans nos travaux, dans nos améliorations locatives, dans de la formation ou des activités sociales. Qui plus est, le CA a pris cette décision seul, sans en discuter avec l'assemblée des membres. C'est facile de se croire bon samaritain quand on se sert de l'argent des loyers des membres pour faire de la charité. Il y aurait d'autres façons de faire pour venir en aide à nos voisins, non? Par exemple, est-ce qu'un compte «sauvetage» existe dans d'autres coops?*

*M. Réaliste, membre de la coopérative Le Chêne et le Roseau*



Bonjour, M. Réaliste,

Je peux comprendre votre inquiétude quant à l'utilisation des fonds de la coopérative. Le fait de se poser des questions s'avère une bonne attitude.

Dans les faits, il existe effectivement quelques coopératives qui ont créé une réserve dite «solidaire» pour aider momentanément des membres qui rencontrent des difficultés. Lorsqu'elle est consultée, la Fédération invite ces coopératives à tenir des discussions en assemblée sur l'idée et l'initiative. Il est important de s'assurer que la majorité des membres appuie le projet. De plus, une procédure permettant de faire une analyse de chaque situation ou demande devrait être mise en place. Il s'agit d'avoir les bons outils pour savoir si la coopérative doit aider ou non un membre, et dans quelle mesure elle peut le faire, et cela, sur une base objective.

Normalement, ces coopératives ont aussi fait une analyse de leur situation financière et se sont assurées d'avoir des bases solides pour ne pas mettre en péril la coopérative d'un point de vue tant immobilier qu'associatif. Il est souhaitable de plafonner cette réserve solidaire et de chiffrer les versements annuels. Ainsi, il y aura moins de risque d'affecter de trop grandes sommes d'argent dans ce type de réserve plutôt qu'un autre.

La coopérative et les membres peuvent aussi faire une recherche quant aux subventions à la personne pouvant

être disponibles. Dépendamment du programme qui a financé la coopérative, les locataires ayant un faible revenu pourraient avoir droit à une subvention. Il existe le soutien au loyer via l'Initiative fédérale du logement communautaire (IFLC) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et le soutien disponible dans le cadre du Programme de Supplément au loyer Québec (PSLQ) de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il existe enfin le programme Allocation-logement du gouvernement du Québec, qui offre une solution intéressante. Votre fédération peut vous aider afin de vérifier l'admissibilité de la coopérative et éventuellement, pour gérer les demandes et le suivi des subventions.

Autrement, la coopérative pourra aussi transmettre une liste de ressources aux membres rencontrant des difficultés financières. Les associations coopératives d'économie familiales peuvent entre autres les aider dans le suivi de leur budget familial.

En plus, vous pouvez mettre en place un comité de voisinage bienveillant qui peut effectuer des tournées dans la coopérative de temps en temps afin de s'assurer que tout va bien pour les membres.

La coopérative n'est pas un organisme de bienfaisance, mais doit avoir parmi ses valeurs la solidarité en se demandant collectivement comment on peut aider son voisin, un membre de la communauté coopérative.

SécuriMembre<sup>MD</sup> et AutoAssur<sup>MD</sup>

# Protégez ce qui vous tient à cœur et économisez sur vos assurances!



## La bonne protection au bon prix.

Découvrez SécuriMembre<sup>MD</sup> et AutoAssur<sup>MD</sup>, deux programmes exclusifs, conçus spécialement pour les membres de coopératives d'habitation affiliées à la CQCH.

SécuriMembre<sup>MD</sup> est un programme si avantageux que **2 personnes sur 3** qui obtiennent une soumission s'assurent chez Co-operators.

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec SécuriMembre<sup>MD</sup>, une assurance des biens meubles à prix abordable. En tant que membre de la CQCH, vous avez droit à des avantages spéciaux qui ne sont pas inclus dans nos polices standards :

- Une franchise modique de 200 \$.
- La formule Prestige : le plus haut niveau de protection pour les locataires.
- Des montants de garantie flexibles à compter de 15 000 \$ pour le contenu.
- La garantie des tremblements de terre est incluse (et ne peut pas être retirée).
- La garantie Eau multirisque est incluse.

**Obtenez une soumission et économisez dès aujourd'hui! Appelez-nous au 1 800 387-1963 pour obtenir une soumission sans obligation!**

**Placements. Assurances. Conseils.**





**Desjardins**

Caisse d'économie solidaire

La coopérative financière  
de **l'habitation  
sociale et  
communautaire**  
au Québec



**850**

organismes  
en habitation  
membres



**600 M\$**

investis  
en habitation  
communautaire

Profitez d'avantages exclusifs conçus pour les coopératives membres de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

Le programme



permet:

- d'économiser sur les frais financiers
- de profiter de l'expertise de conseillers en investissement responsable

**Contactez-nous pour planifier vos projets!**

1 877 647-1527  
**caissesolidaire.coop**

Pour en savoir plus →

