

# Pour l'exemption des coopératives d'habitation

Opinion sur le projet de certification  
« Propriétaire responsable » et de registre des loyers



18 mai 2022, Montréal

## Table des matières

Présentation de la Fédération .....	2
Mission .....	2
Une organisation démocratique .....	2
Favoriser la prise en charge.....	3
Contexte .....	3
Argumentaire .....	4
Attestation portant sur l'état du bâtiment et de ses logements .....	4
Registre des loyers .....	5
CONCLUSION.....	6

## Présentation de la Fédération

### Mission

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), aussi connue sous le nom de Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), a été fondée en 1983 afin d'agir comme porte-parole des coopératives d'habitation de l'île de Montréal.

En 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides et, en août 2016, à celles de Les Moulins et de l'Assomption dans la région de Lanaudière. Depuis le 25 septembre 2020, la Fédération a modifié ses statuts constitutifs afin d'étendre son territoire à l'ensemble du Québec et de modifier sa raison sociale en conséquence.

Avec ses 480 membres, la FHCQ est la plus grande fédération d'habitation coopérative du Québec. Représentant au-dessus de 13 000 ménages coopérants, elle regroupe près de 45 % des logements coopératifs du Québec. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels du Québec. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada.

La Fédération souhaite donc se faire la voix du mouvement coopératif en habitation au Québec en valorisant les principes d'action coopérative dans le domaine du logement et en favorisant la prise en charge des coopératives par l'éducation citoyenne et la formation ainsi que par les pratiques de bonne gouvernance.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FHCQ ont une mission commune : répondre aux besoins de logement du plus grand nombre de ménages, selon les meilleures pratiques de gestion et de gouvernance, et ce, au meilleur prix. Pour soutenir ces entreprises collectives, la Fédération propose une gamme étendue de services de soutien à la gestion et à la gouvernance ainsi qu'à la planification et au financement de travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation.

L'appui offert par la Fédération à ses membres comprend de la formation favorisant l'autogestion et l'autonomie, des regroupements d'achats ainsi que des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation et au sein du mouvement.

### Une organisation démocratique

Le fonctionnement de la FHCQ prend racine dans la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. Tout comme une coopérative d'habitation, elle est régie par la *Loi sur les coopératives*. Elle est gérée par ses membres et financée en grande partie par ceux-ci.

L'assemblée générale des membres se réunit une ou deux fois par année afin de définir les orientations fondamentales de la Fédération. Le conseil d'administration, composé de neuf membres issus des coopératives, est élu par l'assemblée générale et voit à la mise en œuvre des volontés de l'assemblée en collaboration avec la direction générale. Différents comités travaillent également à des mandats particuliers et favorisent la participation individuelle tout au long de l'année.

## Favoriser la prise en charge

Dans les interventions auprès de ses membres, la Fédération favorise la prise en charge par des centaines d'administrateurs et administratrices bénévoles. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants : accessibilité pour les ménages à faible revenu, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, responsabilisation et prise en charge par les membres et autonomie de fonctionnement.

## Contexte

Le 20 avril 2022, la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation a procédé à la présentation publique du projet de certification *Propriétaire responsable* et de registre des loyers. Selon le site **Réalisons Montréal** :

*Le but de ce projet est de responsabiliser les propriétaires d'immeubles de huit logements (et plus) pour favoriser l'accès à des logements sains, sécuritaires et abordables.*

Certes, cet objectif est louable et répond aux vœux maintes fois exprimés par les organismes de défense des locataires afin de protéger ceux-ci contre les hausses abusives de loyer et un entretien déficient de leurs logements, conduisant souvent à des situations d'insalubrité. La Fédération ne peut que saluer une telle initiative qui ajoute un outil de plus en vue d'assurer un véritable droit au logement.

C'est toutefois avec perplexité et une certaine inquiétude que la Fédération constate que, outre les propriétaires privés, les coopératives d'habitation sont elles aussi visées par ce règlement. Cette clause lui apparaît un non-sens étant donné que les coopératives sont des organismes collectivement autogérés. En tant que membres de leur coopérative, les occupant.e.s disposent du double statut de locataires et de propriétaires, devant assumer les responsabilités de gestion de l'ensemble immobilier. Par ailleurs, elle représenterait une surcharge inutile pour elles qui sont déjà soumises à plusieurs obligations juridiques et administratives.

**C'est pourquoi la Fédération plaide ici pour que les coopératives d'habitation soient exemptées de l'application de la certification *Propriétaire responsable* et de registre des loyers.**

## Argumentaire

### Attestation portant sur l'état du bâtiment et de ses logements

Dans la Ville de Montréal, on recense 14 858 logements coopératifs<sup>1</sup>. Les coopératives n'étant pas toutes membres de la Fédération, cela explique que ce dernier nombre soit plus élevé que celui de 13 000 ménages mentionné dans la présentation de la Fédération ci-dessus. Bien qu'un certain nombre de coopératives comprennent moins de huit logements, notamment celles réalisées en vertu de l'ancien programme fédéral 56.1 (ou art. 95) au début des années 1980, la très grande majorité seraient donc visées par la certification.

En premier lieu, nous désirons souligner que les coopératives d'habitation sont déjà grandement normées, à la fois dans le cadre des conventions d'exploitation avec leurs bailleurs de fonds (SCHL et SHQ principalement) ainsi que de la *Loi des coopératives*. En les soumettant au règlement, la Ville ajouterait une couche bureaucratique supplémentaire très lourde à porter étant donné que la gestion de la grande majorité des coopératives repose sur leurs membres bénévoles, déjà tenus de participer à une variété de tâches dans différents comités (finances, sélection, entretien, vie associative, etc.).

Le projet de certification prévoit déjà l'exemption de certaines catégories d'habitation, notamment :

- les copropriétés divisées et indivises ; pourtant, un certain nombre de logements appartenant à des copropriétaires sont loués à des ménages locataires;
- les résidences privées pour aînés (RPA) déjà assujetties à une certification par le gouvernement du Québec;
- les maisons de chambres qui font l'objet d'une approche différenciée, considérant la complexité des enjeux en lien avec la lutte contre l'itinérance<sup>2</sup>.

Or, les coopératives partagent des traits communs avec les copropriétés, étant collectivement autogérées par leurs membres, et avec les RPA, faisant également l'objet d'un encadrement par le gouvernement du Québec.

Plus encore, dans la Foire aux questions du site Réalisons Montréal consacré à l'étude du règlement, on justifie que la certification et le registre des loyers soient renouvelés aux cinq ans en citant précisément comme exemple le logement social :

*...au niveau du logement social, un bilan de santé immobilière (BSI) est demandé aux 5 ans.*

Il est à noter que cette mention comporte une erreur. Dans le cas des coopératives d'habitation, ce n'est pas la SHQ qui exige un tel BSI, mais le ministère de l'Économie et de l'Innovation, en vertu de la *Loi sur les coopératives*. Celle-ci prévoit en effet, selon l'article 221.2.3, que :

---

<sup>1</sup> VILLE DE MONTRÉAL, Service de l'Habitation (2021), *Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal : Faits saillants et tableaux*.

<sup>2</sup> *Certification Propriétaire responsable et Registre des loyers* - Projet soumis à la consultation publique, février 2022 : <https://bit.ly/38fxibL>.

*Une coopérative d'habitation dont un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes doit:*

(...)

*3° faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt;*

*4° établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents;*

*5° en plus des exigences prévues à l'article 132, faire état, dans son rapport annuel, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.*

Ajoutons que, en vertu de l'article 134 de la Loi, c'est au ministre lui-même que les coopératives doivent remettre leur rapport annuel.

Et selon une directive de la Direction de l'Entrepreneuriat collectif (anciennement Direction des Coopératives), toutes les coopératives, y compris celles qui ont bénéficié d'un programme de la Ville de Montréal, seraient assujetties à cette obligation<sup>3</sup>.

À notre sens, exiger des coopératives qu'elles se prêtent au même exercice pour la Ville ferait double emploi et n'apporterait aucune assurance supplémentaire pour ce qui est du maintien des coopératives en bon état. Outre la surcharge administrative, cette obligation entraînerait des coûts additionnels à la fois aux coopératives, qui doivent acquitter les frais associés à un BSI, et à la Ville qui devrait affecter des fonctionnaires au traitement de ces dossiers.

## Registre des loyers

Ici encore, l'exigence faite aux coopératives de transmettre leurs loyers afin que ceux-ci soient consignés dans un registre public dénote une méconnaissance de la nature même d'une coopérative. Dans celle-ci, les occupant.e.s ont le statut de membres-locataires et, à ce titre, ce sont eux qui déterminent collectivement le montant de leurs loyers en fonction des prévisions budgétaires adoptées en assemblée générale. Nous sommes loin de la situation du marché locatif privé où un propriétaire peut imposer un loyer de façon arbitraire, imposant à ses locataires le fardeau de le contester au besoin devant le Tribunal administratif du logement (TAL).

Précisons d'ailleurs que le TAL n'a pas juridiction sur la fixation des loyers dans les coopératives. Nous verrions donc ici une contradiction entre ce fait et la volonté de la Ville d'exercer une certaine forme de droit de regard sur la fixation des loyers dans les coopératives.

D'autre part, les modalités de fixation du loyer varient d'une coopérative à l'autre selon plusieurs facteurs, le principal étant le programme gouvernemental dont elles relèvent.

<sup>3</sup> Le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL), en vigueur de 1989 à 1994; Résolution Montréal, en vigueur de 1991 à 1995; et le Programme d'habitation pour le Sud-Ouest de Montréal (PHASOM), en vigueur de 1993 à 1996.

Les coopératives les plus anciennes, réalisées en vertu du programme fédéral 56.1 (art. 95), dont la convention est échue, doivent pour plusieurs considérer un refinancement hypothécaire en vue de réaliser des travaux de remise en état dus à l'usure des immeubles. Il se peut, dans ce cas, que les loyers doivent être augmentés de façon exponentielle pour répondre aux exigences des plans de refinancement.

Pour ce qui est des coopératives réalisées par exemple en vertu des programmes Logement abordable Québec et AccèsLogis ou qui bénéficient d'une aide de la Société d'habitation du Québec, c'est cette dernière qui détermine la fixation du loyer, le plus souvent sur la base de 95 % du loyer médian du marché.

Rappelons enfin que les coopératives comportent un certain pourcentage de logements bénéficiant d'une subvention au loyer, que ce soit l'Aide assujettie au contrôle du loyer (fédéral) ou le Programme de supplément au loyer (provincial).

La seule utilité que nous pourrions voir à une telle mesure serait de faire ressortir l'écart de plus en plus marqué entre les loyers pratiqués dans le marché privé et ceux en vigueur dans les coopératives ainsi que le net avantage de la formule coopérative en vue de résoudre la crise du logement en fournissant des logements à un coût abordable aux ménages n'ayant pas accès à la propriété privée ou bien souhaitant un mode de vie communautaire.

## CONCLUSION

Nous espérons que nos arguments auront su vous convaincre du bien-fondé de notre demande d'exempter les coopératives d'habitation de l'application de la certification de Propriétaire responsable et de registre des loyers.

Nous demeurons à votre disposition si vous jugez opportun d'échanger avec nous pour approfondir la question.

Nous remercions les membres de la Commission de l'attention portée à notre opinion.