
Mémoire pour le gouvernement du Québec
Consultation pré-budgétaires 2026
Déposé au ministère des Finances

30 janvier 2026



Table des matières

Préambule	2
Développement du logement coopératif.....	3
Financer adéquatement les initiatives sur le logement	3
Créer un programme spécifique pour les coopératives	4
Optimisation – maintien des actifs – renforcement des capacités	5
Offrir des incitatifs et du soutien financier aux démarches concrètes de fusion.....	5
Soutien aux ménages avec le ministère de la Santé	6
Fournir les 50 millions de dollars nécessaires au soutien communautaire.....	6
Soutenir la Confédération de façon récurrente et prévisible	7
Offrir du financement pluriannuel du PAOC	7
Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?	8
La Confédération québécoise des coopératives d'habitation.....	9
Conclusion	10

Préambule

Le mouvement des coopératives d'habitation existe au Québec depuis plus de 50 ans. En 2025, nous avons commencé à souligner le cinquantième anniversaire de quelques coopératives en Estrie et en Outaouais. Au fil de temps, les coopératives d'habitation ont pu traverser plusieurs épreuves tout en maintenant leur mission d'offrir des logements sécuritaires et abordables à leurs membres.

Les quelque 1 300 coopératives d'habitation du Québec se sont fédérées et, à leur tour, les fédérations ont créé la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) en 1987 (bientôt 40 ans). Grâce à ces regroupements, la concertation et la mobilisation des personnes vivant en coopératives d'habitation ont mené à la création d'une panoplie de ressources pour soutenir leur fonctionnement.

En 2025, la CQCH a rassemblé plus de 250 personnes du secteur de l'habitation lors d'un congrès d'orientation. Au terme de trois journées de travail et de débats, les coopératives d'habitation ont adopté une résolution où elles s'engagent à éviter toutes pertes d'unités abordables et à ajouter de nouveaux logements coopératifs.

Résolution d'assemblée générale de la CQCH le 5 octobre 2025

UN MOUVEMENT FORT ET ENGAGÉ POUR METTRE FIN À LA CRISE DU LOGEMENT

Il est résolu que toutes les coopératives d'habitation s'engagent concrètement dans l'expansion du mouvement en évitant toutes pertes d'unités et en ajoutant de nouveaux logements coopératifs à l'aide des actifs et de toutes les ressources mises à leur disposition, en plus de réitérer être gérée de façon pleinement démocratique et inclusive. Pour ce faire, la CQCH s'engage, de son côté, à concevoir des outils pouvant aider les coopératives à tenir cet engagement.

Notre vision d'avenir pour le logement se décline en plusieurs activités importantes. Ce mémoire présente nos besoins financiers stratégiques et politiques dans le cadre de la mise en place de nos stratégies de développement. Quelques exemples de nos actions en cours sont présentés.

- Soutenir des coopératives développeuses dans chaque ville d'importance.
- Développer des coopératives d'habitation intergénérationnelles.
- Encourager des projets immobiliers mixtes incluant des coopératives d'habitation.
- Agrandir les coopératives grâce à la technologie modulaire.
- Partager les ressources financières et viser le développement d'un fonds spécifique.

La CQCH contribue concrètement à améliorer la qualité de vie des Québécois et Québécoises. Elle le fait selon les principes de solidarité, d'équité et d'inclusion qui l'habitent.

Développement du logement coopératif

La CQCH développe actuellement de nouvelles stratégies de croissance de son parc immobilier tout en répondant à la mesure de ses capacités à la réalité des ménages québécois. Ces stratégies vont permettre au gouvernement d'atteindre ses objectifs et ses priorités en matière de logements.

Au Québec, alors que les besoins sont grands, seulement 5% du parc de logement est à but non lucratif, tandis que dans plusieurs pays de l'OCDE, ce pourcentage peut atteindre jusqu'à 20%. Lors des journées d'études Perspectives internationales sur le logement social et communautaire tenues en mai 2024 à Montréal, plus de 370 personnes étaient réunies pour réfléchir ensemble, établir un dialogue et amorcer une réflexion sur le financement du logement social et communautaire. Dans la perspective où le secteur québécois s'entend sur la volonté de doubler le parc de logement à but non lucratif rapidement, quelles améliorations devrions-nous apporter au modèle québécois afin de nous permettre d'obtenir un financement continu et pérenne pour répondre aux besoins de la population ? Les personnes présentes à ce colloque se sont données comme objectifs d'atteindre cet ambitieux 20%.

Financer adéquatement les initiatives sur le logement

Le [Plan d'action gouvernemental en économie sociale 2025-2030 \(PAGES\)](#) identifie, en effet, le logement comme une priorité. Le gouvernement du Québec envisage de créer un programme pour soutenir notre secteur. La CQCH salue cette initiative qu'elle considère comme une manifestation concrète de l'importance accordée à l'économie sociale dans le but d'offrir du logement dont le loyer est abordable à long terme.

L'une des approches privilégiées par la CQCH est le développement de l'immobilier collectif dans une approche intersectorielle et intergénérationnelle. Cette manière de concevoir le développement permet aux projets d'habitation de partager les espaces et les frais avec des organismes de services de proximité. La CQCH s'inspire des projets de coopératives d'habitation étudiés en Suisse pour mettre en place le concept au Québec.

Actuellement, la CQCH accompagne plusieurs promoteurs qui portent cette vision. Elle s'est d'ailleurs associée avec le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM) pour étudier et documenter ce type de développement afin d'en dégager un modèle reproductible. De plus, le Chantier de l'économie sociale accorde une attention particulière à cette innovation que nous voulons mettre en œuvre dans notre secteur.

Pour cette raison, la CQCH demande au gouvernement de rapidement financer le déploiement du PAGES, notamment pour le volet destiné au logement. De cette manière, le mouvement pourra poursuivre son travail de création de logements afin de maintenir une forte présence pertinente dans tous les milieux.

Créer un programme spécifique pour les coopératives

Le Québec a absolument besoin d'un programme adéquat et spécifique pour créer du logement social et communautaire en mode coopératif.

Une coopérative d'habitation a des particularités. Un programme public, quel qu'il soit, doit considérer cette distinction. La création d'un programme spécifique pour les coopératives d'habitation ou un volet du PHAQ destiné aux coopératives d'habitation, avec un financement garantissant la capacité de payer des ménages à revenu modeste, nous semble essentiel pour maintenir le développement immobilier coopératif.

Une approche privilégiée par la CQCH consiste à soutenir la croissance des coopératives d'habitation déjà en activité de manière à augmenter leur offre de logements tout en respectant la capacité des membres à accueillir de nouveaux ménages. Pour réaliser cette démarche stratégique, la technologie modulaire sera utile et bienvenue. Les avantages du modulaire sont nombreux dont la rapidité d'exécution et la possibilité d'un meilleur contrôle des coûts.

Le gouvernement devrait poursuivre ses initiatives d'appels de projets de développement modulaire de manière à permettre au plus grand nombre de projets de se réaliser partout au Québec.



Optimisation – maintien des actifs – renforcement des capacités

La CQCH s'inscrit dans l'effort d'atteindre un taux de 20 % de logements hors marché d'ici les prochaines années. Les coopératives d'habitation veulent prendre part au développement tout en assurant le maintien de leur actif immobilier et de la nature abordable de leur loyer. Lors de son assemblée générale extraordinaire, la CQCH a obtenu un mandat clair et fort de ses membres lors de son assemblée générale extraordinaire du 5 octobre 2025, pour rendre disponibles les ressources nécessaires pour accroître le parc immobilier coopératif. Cette démarche passe notamment par le fait de ne pas perdre des unités en raison de leur détérioration ou de leur abandon par nos membres qui rencontrent de nombreux défis et qui manquent de ressources pour les relever et maintenir leur bâtiment en bonne condition.

Avec l'impulsion de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la collaboration de plusieurs partenaires convaincus de la nécessité d'accroître les ressources de nos coopératives, la CQCH s'est engagée dans une démarche de promotion des bienfaits de la fusion. Cette démarche demande du travail de promotion et de sensibilisation, ce qui s'avère exigeant parce que plusieurs craintes et préjugés sont à défaire auprès de nos membres de coopératives d'habitation. Lorsque nous avons du succès et que les coopératives acceptent de s'engager dans une démarche de fusion, il faut procéder rapidement et ouvrir le chemin.

Offrir des incitatifs et du soutien financier aux démarches concrètes de fusion

La CQCH demande du soutien financier de la part de l'État. Nous aimerions que la SHQ finance une grande part des honoraires professionnels, dont ceux des analystes financiers, des conseillers juridiques et autres professionnels pouvant être requis pour monter un dossier de fusion à déposer aux instances compétentes (ministères et institutions financières, notamment). Ce soutien financier aux fédérations et le soutien aux fusions peuvent mener à une plus grande professionnalisation de la gestion des coopératives et à une réduction des débordements.

Par ailleurs, dans nos stratégies de communication et de relations gouvernementales, la CQCH s'associe au Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) pour effectuer des représentations et la promotion des diverses stratégies d'optimisation. Ensemble, nous représentons 90 000 logements communautaires, et nos collaborations permettent de porter un message cohérent et percutant pour soutenir le maintien des actifs immobiliers communautaires. Le gouvernement du Québec peut s'appuyer sur nos forces vives pour déployer la formation et le soutien nécessaires à ces initiatives en leur accordant les fonds requis.

Soutien aux ménages avec le ministère de la Santé

Le gouvernement du Québec s'est doté d'un cadre de référence en soutien communautaire et social. Cet outil de référence a été développé en collaboration avec les acteurs communautaires dans toutes les régions. Le financement du soutien communautaire est actuellement insuffisant et inéquitable dans l'ensemble du secteur du logement communautaire et social. Plusieurs Québécois et Québécoises qui habitent dans des logements subventionnés, dans nos coopératives d'habitation, ne peuvent avoir accès à des intervenants sociaux qui sont déployés ailleurs dans les autres réseaux.

Les coopératives d'habitation du Québec peuvent compter sur la participation des fédérations et de la CQCH dans l'ensemble des activités de concertation organisées sur tout le territoire par les centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS) et les centres intégrés universitaires de santé et de services sociaux (CIUSSS). Les personnels des fédérations et de la CQCH se mobilisent de façon soutenue depuis plusieurs années pour contribuer au soutien des personnes vulnérables et en difficultés de cohabitation. Nos interventions ont permis de créer des filets de sécurité et une grande solidarité dans toutes les régions. Mais le financement ne permet pas d'aller aussi loin que nécessaire, notamment pour les personnes âgées. La CQCH et les fédérations animent des comités des aînés. Grâce à ces instances régionales, nous avons le pouls des besoins et des enjeux.

Fournir les 50 millions de dollars nécessaires au soutien communautaire

Selon nos analyses et celles de nos partenaires du milieu de l'habitation communautaire et les acteurs de défense du droit au logement, le ministère des Finances devrait fournir un financement annuel de **50 millions de dollars** pour les réseaux communautaires et publics, dont les coopératives d'habitation. De cette manière, il sera possible de soutenir le maintien à domicile de nos membres / locataires âgés et d'améliorer le « vivre ensemble » des familles qui cohabitent dans les immeubles publics et communautaires.

Les personnes en situation de précarité sur le plan social et risquant l'itinérance doivent être accompagnées dans leur logement et dans leur milieu de vie. Ce travail ne peut reposer sur l'implication des membres / locataires qui gèrent leur coopérative de manière bénévole.



Soutenir la Confédération de façon récurrente et prévisible

Pour livrer des services à nos coopératives d'habitation à des tarifs accessibles et non prohibitifs (formation, présidence d'assemblée, tenue de livres, accompagnement de projets de rénovation, accompagnement de représentation auprès des institutions financières, etc.), la CQCH et les fédérations comptent sur le soutien du gouvernement.

Notre mouvement se montre relativement autonome pour développer les outils et les services nécessaires aux coopératives d'habitation et aux ménages qui y vivent. Les revenus de nos fédérations et de la CQCH proviennent en partie de la cotisation de nos membres, de nos rétributions grâce à nos regroupements d'achats et de divers financements provenant de fondations ou d'organismes paragouvernementaux.

Notre ambition est d'assurer un soutien constant aux coopératives d'habitation qui jouent un rôle significatif pour la population de la classe moyenne tout en accueillant des ménages plus vulnérables et modestes.

Offrir du financement pluriannuel du PAOC

Le Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC) en soutien à la mission répond en partie aux besoins financiers, mais il ne permet pas de se projeter à long terme, ce que la contribution au secteur avait comme avantage. La CQCH et ses fédérations membres souhaitent avoir une stabilité de revenus. Le travail d'accompagnement des coopératives d'habitation vient sécuriser les investissements gouvernementaux et contribue à entretenir l'expertise développée au fil des années au sein de nos équipes de travail. Pour toutes ces raisons et parce que les coopératives d'habitation se sont dotées de fédérations et d'une confédération qui les appuient, le gouvernement devrait sécuriser les revenus de la CQCH comme organisme faîtière.

Notre organisation se définit comme le porte-parole légitime du mouvement des coopératives d'habitation. Le gouvernement peut ainsi compter sur un dialogue constant et notre collaboration pour la prospérité du parc communautaire avec des gestionnaires compétents qui maîtrisent la réalité complexe et singulière du modèle d'affaires coopératif.

Le chiffre d'affaires de la CQCH et de ses fédérations membres s'élève à près de 6 millions de dollars, annuellement. Considérant les réalisations et accomplissements d'une année à l'autre, nous estimons qu'il s'agit d'une aubaine pour le gouvernement du Québec. Un financement récurrent, à distribuer dans le mouvement, pourrait être à la hauteur de 2 millions de dollars. Cela représente la perte de revenus récurrents provenant du programme Accès Logis Québec. En effet, la fin de ce programme engendre un arrêt de la distribution de 1 % des coûts de construction dans

nos organisations. Cet état de fait fragilise nos organisations qui, pourtant, sont essentielles pour nos membres et sont des ressources importantes de connaissances et de collaboration pour l'État.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?

Les coopératives d'habitation sont des entreprises collectives qui appartiennent à leurs membres. Les coopératives sont, avant tout, démocratiques et autogérées.

En coopérative d'habitation, les locataires doivent en être membres pour prendre part aux décisions de gouvernance. Et en coopérative de solidarité en habitation, les locataires doivent en être membres également, mais ceux-ci sont appuyés de membres externes, dits membres de soutien. Nos membres détiennent un pouvoir de décision sur tous les aspects de leur immeuble, ce que l'on ne voit pas ailleurs, ni dans les HLM, ni dans les OBNL et encore moins dans le secteur privé. Les décisions sont portées par les membres / locataires à propos du coût des loyers, des travaux à faire pour préserver la santé des immeubles et des investissements à prévoir, pour ne nommer que ces aspects. Elles relèvent toutes de conseils d'administration élus démocratiquement, composés majoritairement de membres, ou des assemblées générales des membres. Cette vie démocratique met nos coopératives à l'abri de la spéculation et constitue une richesse collective qui facilite la cohésion sociale.

Le modèle coopératif est un modèle d'affaires répandu dans plusieurs secteurs d'activités et à travers le monde. Impossible d'imaginer un Québec moderne sans ses coopératives : Desjardins, Agropur, Sollio, Coopérative des techniciens ambulanciers du Québec, Promutuel, etc. Le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie est désigné comme l'instance qui guide et encadre les coopératives. En revanche, plusieurs besoins des citoyens et citoyennes, satisfaits par les coopératives d'habitation, peuvent être la responsabilité de différents ministères, dont celui des Affaires municipales et de l'Habitation, mais aussi de la Santé et des Services sociaux.

Les coopératives d'habitation offrent non seulement un logement à juste prix, mais également un lieu de pouvoir sur son milieu de vie et de solidarité communautaire. La responsabilité collective de créer, d'entretenir et de gérer un ensemble immobilier entraîne un grand sentiment de fierté et contribue à maintenir les logements à un prix abordable. D'ailleurs, plusieurs constats démontrent la capacité des coopératives d'habitation à contribuer à régler la crise du logement actuelle et à servir d'alternative crédible pour répondre aux besoins non comblés par le parc immobilier privé. Les taux d'inoccupation des logements sont presque nuls dans les coopératives d'habitation, alors qu'ils oscillent entre 0,5 % et 3,7 % dans le parc immobilier québécois. Par ailleurs, les coopératives d'habitation ont la capacité de réguler les coûts de loyer qui se situent entre 75 % et 95 % du loyer médian, permettant ainsi d'extraire le parc immobilier coopératif de la logique spéculative et inflationniste qui participe à la crise actuelle du logement.

De plus, une étude¹ récente du CQCM démontre un taux de survie plus élevé des entreprises coopératives en temps de crise. Pour preuve, 64 % des coopératives des différents secteurs d'activités survivent après 5 ans, comparativement à 35 % des entreprises québécoises privées; 44 % des coopératives sont toujours en service après 10 ans d'exploitation contre 20 % des entreprises québécoises. Les coopératives d'habitation ont, quant à elles, un taux de survie avoisinant les 100 %. C'est d'ailleurs pourquoi elles ont été sorties des statistiques de l'étude pour ne pas fausser les résultats dans les autres secteurs économiques.

Au-delà de ces statistiques sur les taux de survie, une autre composante souvent observée dans le secteur coopératif, en particulier en habitation, est la capacité de fournir un milieu de vie et d'apprentissage. Apprentissage de la démocratie comme une valeur fondamentale du modèle coopératif. Apprentissage du vivre-ensemble parce qu'il est impossible d'ignorer son voisin : il faut travailler en équipe au-delà des différences de culture, de point de vue ou de revenu. Apprentissage de la gestion financière et immobilière de son milieu de vie comme un élément de grande responsabilité envers soi-même et les autres, sans oublier les générations futures qui viendront vivre dans la coopérative.

La récente enquête socioéconomique 2022² de la CQCH sur le profil socioéconomique des membres des coopératives d'habitation démontre que les coopératives hébergent une clientèle diversifiée, notamment des familles monoparentales (19 %), des personnes vivant seules (52 %), des aînés de 65 ans et plus (35 %) ou encore des personnes issues de l'immigration (15 %). Les coopératives d'habitation ont la capacité de contribuer à loger tous ces ménages de manière sécuritaire en respectant leurs capacités financières. Pour preuve, la hausse moyenne du loyer des ménages en coopérative est de 2,6 % par an (2017-2022) et le loyer mensuel moyen pour un logement de deux chambres s'élève à 596 \$. Par ailleurs, l'étude révèle que 82 % des ménages résidant en coopérative d'habitation sont satisfaits de leur situation en coopérative.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation

À titre de promoteur et de porte-parole national du mouvement québécois des coopératives d'habitation, la CQCH valorise tout modèle coopératif en habitation et assure la coordination des fédérations, à une exception près, dans leurs actions en soutien aux coopératives d'habitation partout au Québec. Ce sont environ 150 personnes qui travaillent dans différentes fédérations et à la CQCH, chaque jour, pour offrir des services à plus **1300** coopératives logeant environ

¹ CQCM, 2022, *Rapport d'étude Taux de survie des coopératives, Faits saillants* – 15 mars.

² CQCH, 2022, *Enquête sur le profil socioéconomique des membres de coopératives d'habitation*.

60 000 personnes au Québec dans plus de **30 000** logements destinés aux ménages aux revenus modiques et modestes.

La mission de la CQCH est de valoriser tout modèle coopératif en habitation, exempt de spéculation immobilière et foncière, et de favoriser le développement de l'entrepreneuriat social de ses membres. La CQCH est le leader, le promoteur et le porte-parole national du Mouvement québécois des coopératives d'habitation.

La CQCH regroupe huit fédérations de coopératives d'habitation :

- Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM)
- Fédération des coopératives d'habitations de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC)
- Fédération des coopératives d'habitation du Saguenay–Lac-Saint-Jean (FECHAS)
- Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE)
- Fédération des coopératives d'habitation de la région de Montréal (FCHARM)
- Fédération des coopératives d'habitation de Lanaudière, des Laurentides et de Laval (FECHALLL)
- Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ)
- Fédération inter coopérative en habitation de l'Ouest du Québec (FIHAB)

Conclusion

Experte et cheffe de file en habitation coopérative au Québec, la CQCH mobilise l'ensemble des acteurs du mouvement autour de la pérennité du parc immobilier coopératif. La CQCH croit fermement pouvoir contribuer au maintien et au développement du parc immobilier coopératif. Porté par le principe coopératif d'engagement envers sa communauté, le mouvement peut agir concrètement pour améliorer la qualité de vie des ménages coopératifs au Québec.

Le présent mémoire expose quatre recommandations. Celles-ci engagent non seulement l'État québécois, mais aussi la CQCH et ses membres. En donnant une attention particulière à ces recommandations et en accordant le financement demandé, le gouvernement s'adjoindra un allié fidèle, ancré dans la société civile et porteur de solutions concrètes à la crise du logement.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation

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

www.cooperativehabitation.coop



CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

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

T.: 418 648-6758 • F.: 418 648-8580 • SF: 1 800 667-9386

Courriel: info@cqch.qc.ca • Site Internet: cooperativehabitation.coop