

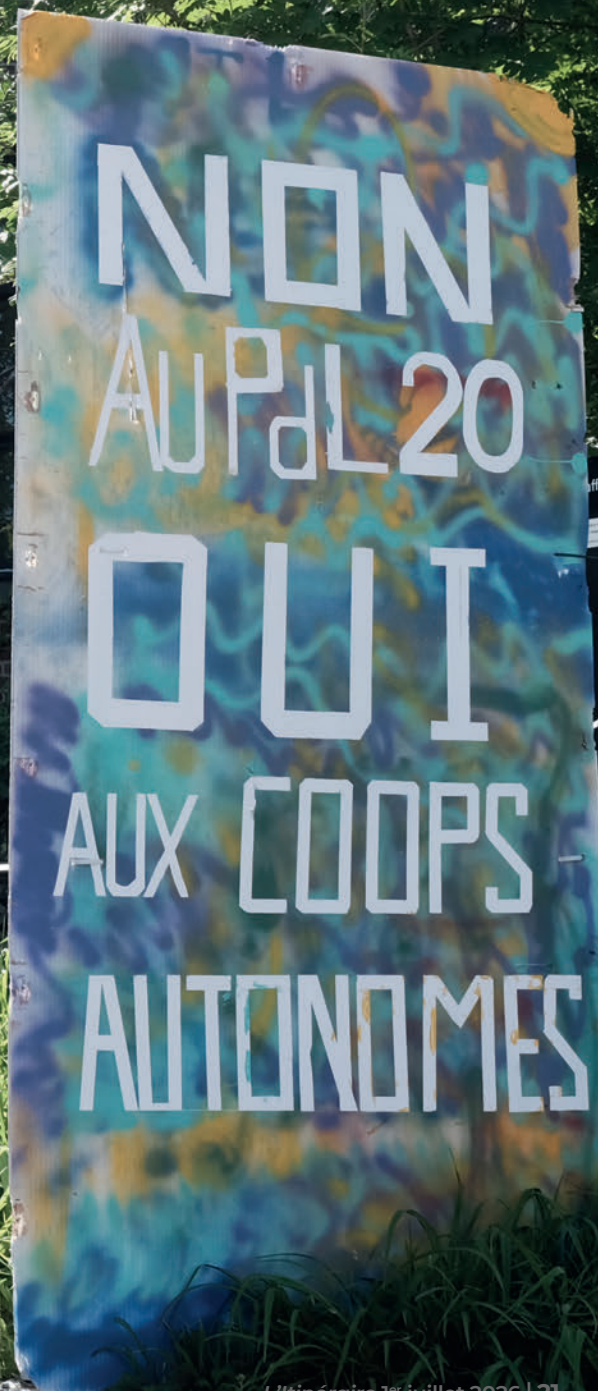
LE SUCCÈS DES COOPS FACE AU PROJET DE LOI 20

Le projet de loi 20, une réforme de l'habitation proposée par la CAQ, a soulevé un vaste élan citoyen au Québec. Devant la résistance historique du milieu des coopératives, le gouvernement a finalement fait marche arrière.

Retour sur une mobilisation qui rappelle que ce modèle repose sur l'autonomie, la mixité sociale et l'engagement des membres, tout en mettant en lumière le manque de mesures structurelles de l'État pour régler la crise du logement.

► Yann Lenzen • journaliste

© YANN LENZEN



«J'ai ressenti du soulagement, de la joie, comme du stress ou de la pression qui retombent enfin», confie Laurence Caron en entrevue pour *L'itinéraire* le 4 juin 2026, quelques heures seulement après l'annonce de l'abandon du projet de loi 20 (PL 20) par le gouvernement. Ce résident d'une coopérative du Plateau-Mont-Royal craignait que cette réforme ne l'oblige à quitter son logement à cause de revenus dépassant les nouveaux seuils imposés. La veille, le professionnel de la santé avait adressé un courriel «en désespoir de cause» à l'ensemble des députés de l'Assemblée nationale ainsi qu'aux médias de la province.

Déposé en février dernier par Caroline Proulx, alors ministre responsable de l'Habitation, le PL 20 a rapidement suscité une levée de boucliers au Québec. Multipliant les manifestations et les pétitions, les membres de coopératives, le milieu académique et l'opposition parlementaire se sont vigoureusement opposés à cette réforme.

Une mobilisation qui a donc porté ses fruits. Pour Laurence Caron, le soulagement est cependant teinté de culpabilité. «Le projet de loi jouait avec nos émotions en mettant le fardeau sur nos épaules: si on refuse de se faire expulser, on a l'impression de priver d'autres personnes dans le besoin, regrette-t-il. On est rassurés que ce soit abandonné, mais il y a une sorte de malaise associé à ça. En tant que membre de coop, on a des valeurs altruistes, et là, on se retrouve forcés de tirer la couverture de notre bord. On se bat pour la même place dans le bateau de sauvetage parce qu'il n'y a tout simplement pas assez de logements sociaux.»

Guichet unique et seuil de revenus maximal

Si le projet de loi traitait de la question du logement dans son ensemble, ses dispositions les plus litigieuses concernaient le modèle coopératif. Au premier chef, on retrouvait la création d'un guichet de demandes de location, dont la vocation aurait été d'orienter les demandeurs vers les différents types de logements sociaux disponibles: HLM, OSBL d'habitation, mais aussi les coopératives d'habitation.

Une centralisation qui entraine en conflit avec l'autonomie de ces structures, selon Patrick Préville, directeur général de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCO), qui redoutait les effets de cette mesure. «Là où le bât blesse, c'est que ce ne seraient plus les comités de sélection internes qui sélectionnent les futurs membres selon les besoins de la coopérative, mais bien un organisme gouvernemental qui ne connaît pas leurs enjeux spécifiques.»

Deuxième disposition au cœur des tensions: l'instauration d'un plafond de revenus généralisé. Alors que les coopératives doivent déjà intégrer un certain pourcentage de ménages à faible revenu, le PL 20 visait à étendre cette obligation à l'intégralité des membres. Une disposition qui venait répondre à un rapport de la vérificatrice générale (VGQ) de 2025, lequel soulignait que plusieurs ménages vivaient en coopérative malgré des revenus jugés trop élevés.

«On est vraiment dans une prise de possession des coopératives, résumait alors Patrick Préville, au moment fort de la contestation. C'est de l'ingérence totale dans ces organisations d'économie sociale, indépendantes du gouvernement.»

Autonomie et financement public

Julie Rijpens, chercheuse et enseignante en économie sociale à l'UQAM, souligne en effet que les coopératives d'habitation sont «des organisations privées, même si elles sont collectives. Elles devraient donc pouvoir garder leur autonomie de gestion, leur capacité à faire des choix par elles-mêmes, pour elles-mêmes. La sélection des membres fait partie de cette autonomie.»

Or, cette indépendance est parfois remise en question à cause des subventions accordées au milieu. La chercheuse réplique que le logement communautaire est loin d'être le seul à bénéficier du soutien de l'État. «Énormément d'entreprises privées, quel que soit leur secteur, sont financées par les fonds publics. Si Bombardier n'en avait pas reçu, l'entreprise n'en serait pas là aujourd'hui, illustre-t-elle. Si le milieu coopératif est soutenu, c'est parce qu'on reconnaît ses retombées positives pour la société et pour la cohésion sociale.»

Sonia Tello Rozas, elle aussi experte en innovation sociale de l'UQAM, précise que l'abordabilité des coopératives ne dépend pas des subventions. «On protège une partie du parc immobilier en le retirant du marché. Si c'est abordable, c'est parce que l'organisation collective empêche ces logements d'entrer dans la spirale de la spéculation immobilière.»

Une mesure punitive?

Andrés Fontecilla, député de Québec solidaire de la circonscription Laurier-Dorion et parrain d'une pétition contre le PL 20 qui avait atteint plus de 14 000 signatures, fait valoir que ces structures participent d'un «mouvement de mobilité sociale.» Il arrive qu'au cours des années, «les membres améliorent leurs conditions de vie et se retrouvent à dépasser les seuils maximaux imposés à l'entrée.» Selon le député, le modèle agit parfois comme un véritable tremplin économique. En offrant des loyers bien en deçà du marché privé, il permet à certains membres d'épargner et d'accéder à la propriété, tandis que d'autres choisissent de rester par conviction et engagement communautaire.

Paula Mazzeo, résidente de la coopérative Oasis Sauvé à Montréal, témoigne de cet attachement profond qui dépasse l'aspect pécuniaire. «Il y a des gens qui refusent le marché privé et qui devraient avoir le droit de ne pas vouloir s'endetter, elles ont créé des liens et un sentiment de communauté qu'elles ne retrouveraient jamais dans le marché spéculatif.»

Ceux qui souhaitent rester auraient alors été pénalisés. Pour Patrick Préville, l'imposition de cette «compensation financière» s'apparentait à une mesure «punitif». «Ce qui me bouleverse, c'est que ce projet semble ignorer la réalité humaine derrière les chiffres, regrette-t-il aussi Daniel Mireault, membre de la coopérative Lezarts à Montréal. Les coopératives ont permis à des milliers de personnes d'améliorer leur condition de vie, de s'impliquer, de créer et de bâtir des communautés solides. Avec le PL 20, on envoyait le message que cette réussite devenait un problème à corriger.»

Un constat partagé par Andrés Fontecilla. «La CAQ considère ces gens comme des profiteurs, des riches qui accaparent un mouvement destiné aux démunis.» Le député d'opposition objecte que les coopératives n'ont pas été conçues comme des «ghettos de pauvres», mais avant tout en tant que milieux de vie axés sur la mixité sociale et l'implication des membres.



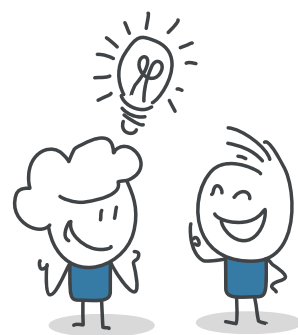
© FHCO

Mixité socio-professionnelle et valeurs communes

Les coopératives d'habitation se distinguent des autres formes de logement social par leur dimension communautaire et autogérée. Alors que les locataires des HLM et des OSBL consomment un service administré par un tiers, les membres d'une coopérative assurent eux-mêmes la gestion de leur immeuble. Ces structures nécessitent donc une grande variété de profils et de compétences pour mener à bien l'ensemble des tâches collectives, de l'entretien des bâtiments au déneigement, en passant par la gestion comptable et juridique.

Le processus de sélection des nouveaux membres doit évaluer les compétences techniques, mais aussi l'adhésion à un socle de principes communs. «C'est important qu'il y ait un arrimage de personnalités, de cultures et de valeurs», soutient Patrick Prévile.

Retirer le pouvoir décisionnel et réduire la sélection au seul critère financier aurait pu fragiliser durablement ce modèle. Le directeur de la FHCQ redoutait un «véritable nettoyage» au sein des coopératives, les nouveaux venus risquant alors de se comporter en simples locataires plutôt qu'en membres engagés. «À terme, il n'y aurait plus eu personne pour s'occuper des lieux, prévenait-il. On aurait été obligé d'engager à l'externe pour soutenir l'administration, ce qui aurait fait exploser les coûts d'opération et les loyers. Ça aurait dénaturé le modèle coopératif, voire menacé sa survie.»



Bien plus qu'un toit

Sur le marché spéculatif, le logement est traité comme une simple marchandise. La coopérative incarne tout l'inverse, plaide Paula Mazzeo: «C'est un modèle collectif et solidaire, pas un produit de consommation.» Ce modèle implique toutefois de s'engager et de donner de son temps. «Ce n'est pas pour tout le monde, certaines personnes préfèrent ne pas avoir d'obligations vis-à-vis de leurs voisins.»

En retour, ces efforts génèrent de la valeur sociale qui dépasse le simple fait d'avoir un toit sur la tête. «La solidarité, la mixité sociale et intergénérationnelle permettent d'apprendre à vivre ensemble, explique Julie Rijpens. Ce sont des microcosmes de société qui nous mettent en lien avec des personnes que l'on ne côtoierait pas habituellement. Plus encore, ce sont aussi des laboratoires de démocratie participative.»

Paula Mazzeo apprécie vivre dans un milieu «où le pouvoir décisionnel est partagé», et y voit un formidable tremplin civique pour ses enfants. Elle cite en exemple la reconstruction récente des modules de jeux, où les jeunes ont été invités à donner leur avis: «Ils ont appris que leur voix compte. La beauté de notre modèle, c'est que la démocratie ne se résume pas au vote de la majorité: c'est d'abord donner une place à la parole de chacun. C'est un apprentissage extraordinaire.» À terme, cette gestion collective est susceptible de préparer les membres à une implication citoyenne plus large.

Face à la crise du logement

Pour les opposants au PL 20, la réforme n'aurait réglé en rien l'actuelle crise du logement. Paula Mazzeo décrit une approche «basée sur l'exclusion plutôt que sur l'inclusion sociale.» Au lieu de bâtir de nouvelles solutions, le gouvernement a plutôt cherché à exclure certains acteurs d'un mécanisme existant et fonctionnel. Un diagnostic partagé par Andrés Fontecilla, pour qui s'en prendre aux règles internes du milieu «ne créerait pas une seule porte de plus.»

Pour le directeur de la FHCQ, le gouvernement porterait même une responsabilité directe dans la situation précaire des locataires et la montée de l'itinérance. Une situation qu'il attribue à un «manque historique de décisions porteuses et structurantes.» Il exhorte donc Québec à changer de cap et à développer massivement le logement hors marché. «Coops, OSBL, voire même un nouveau chantier de HLM... Le gouvernement va nous dire qu'il n'a pas assez d'argent, mais c'est un choix politique, plaide-t-il. Il faut développer une politique nationale de l'habitation où le droit au logement est au cœur de chaque décision.»

Un virage que réclame aussi Andrés Fontecilla, qui insiste sur l'urgence d'agrandir la part non spéculative du parc immobilier, non seulement par la construction, mais aussi par l'acquisition de bâtiments existants. Une avenue souvent plus rapide et moins onéreuse que les chantiers neufs.

Le député de Québec solidaire soutient que l'État doit aussi s'attaquer à «l'abus spéculatif qui existe dans le secteur du logement locatif et privé». Il rappelle que, depuis l'arrivée au pouvoir de la CAQ en 2018, le loyer moyen a grimpé en moyenne de 62% à travers la province. Selon lui, le gouvernement devrait «imposer un contrôle des loyers dans le secteur locatif privé afin de freiner cette hausse exponentielle et garantir une réelle abordabilité à travers les années.» Un tel changement de cap politique pourrait être financé par «une fiscalité plus juste», autrement dit «une plus grande contribution des ménages les plus fortunés», soutient l'élu de Laurier-Dorion.



© FHCQ

L'opportunité d'un front commun

L'ampleur de la contestation aura fini par faire plier la nouvelle ministre de l'Habitation, Karine Boivin Roy, qui n'a pas donné suite à notre demande d'entrevue. « On a entendu les préoccupations, on a entendu les inquiétudes », a-t-elle déclaré le 4 juin, rapportait *Le Devoir*.

En plus de se révéler victorieuse, la mobilisation semble avoir généré des effets collatéraux positifs. « Dans chaque crise, il y a une opportunité, se réjouit Patrick Préville. Ces dernières années, on a peut-être agi un peu plus en silo, chacun confortablement installé dans sa coop. Aujourd'hui, cette menace nous a unis. »

Un front commun qui aura permis de briser l'isolement et de réfléchir ensemble à la suite. « C'est une opportunité de redéfinir notre modèle », soutient le directeur général de la FHCQ. Des pistes concrètes émergent déjà de cette réflexion collective, par exemple avec des stratégies de fusion ou de mutualisation pour épauler les plus petites structures. Souvent limitées par un manque de capital humain, ces dernières pourraient ainsi unir leurs forces et leurs compétences pour mieux assurer leur gestion au quotidien.

Si le modèle actuel n'est pas parfait et est appelé à s'améliorer, la solution ne réside visiblement pas dans le PL 20, refonte forcée par l'État. « Le problème, ce ne sont pas les membres des coopératives qui gagneraient trop d'argent, c'est le manque criant de logements de ce type, conclut Patrick Préville. Si au lieu de les asphyxier, on donnait de l'air aux coopératives pour leur permettre de croître, nous n'en serions pas là aujourd'hui avec la crise du logement. C'est aussi simple que ça. »



© FACEBOOK | COMITÉ LOGEMENT DE LA PETITE PATRIE