



COMITÉ ASSURER LA GESTION ET L'AMÉNAGEMENT DE NOTRE TERRITOIRE

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION TENUE LE 12 NOVEMBRE
2024

EN MODE HYBRIDE (SALLE DE LA COMMISSION PERMANENTE ET
VISIOCONFÉRENCE)

Membres :

Mme Geneviève Auclair, vice-présidente et conseillère municipale
(arrivée : 13 h 40)
M. Orlanduccio Fantini, citoyen membre
M. Pierre-Luc Fortin, conseiller municipal
Mme Denise Godonou, membre jeunesse
M. Alain Lafontaine, président et conseiller municipal
Mme Sabrina Roy, conseillère municipale

Invitées et invités :

Mme Pascale Albernhé-Lahaie, conseillère municipale
M. Carl Blanchet, chef de service – Gestion du territoire
M. Guillaume Brien, directeur général, Fédération des coopératives
d'habitation de l'Estrie (départ : 14 h 35)
M. Dany Carpentier, conseiller municipal (départ : 15 h)
M. Samuel Couture, spécialiste en habitation
M. Robert Dufresne, chef de service – Développement, redéveloppement
et programmes
Mme Andréanne Guilbert, directrice de cabinet associée (13 h 51 à 14 h 52)
Mme Nathalie Lafrenière, secrétaire administrative aux commissions et
comités
M. Robert Lajoie, urbaniste en chef – Aménagement et développement
durable
Mme Sonia-Karine Larocque, ing., co-directrice par intérim – Génie
Mme Myriam Lavoie, chef de service – Planification et urbanisme
M. Daniel Massicotte, coordonnateur – Plan directeur et parcs
M. Pierre Montreuil, conseiller municipal (14 h 08 à 15 h 50)
M. Sébastien Roy, directeur général adjoint – Planification et
développement (arrivée : 13 h 45)
Mme Cynthia Simard, directrice – Communications et participation
publique
Mme Pamela Andrea Soto Abasolo, coordonnatrice – Schéma et plan
d'urbanisme
M. Julien St-Laurent, chef de service – Environnement (départ : 16 h 11)
M. Dominic Thibeault, directeur – Aménagement et développement
durable
M. François Vaillancourt, directeur général (arrivée : 14 h 18)

Absence : Mme Éliane Monteiro, citoyenne membre

Il est important de préciser que ce comité a un rôle uniquement consultatif et que les recommandations formulées au présent procès-verbal devront être soumises au Comité exécutif ou au Conseil municipal pour décisions ultérieures.

1. **Ouverture de la réunion et mot de bienvenue du président**

L'ouverture de la réunion est faite par M. Alain Lafontaine, président du comité, à 13 h 30. M. Lafontaine souhaite la bienvenue aux personnes présentes. Après vérification et constatation du quorum, la réunion peut commencer.

2. **Consentement à l'enregistrement de la réunion**

Les personnes présentes consentent à l'enregistrement de la réunion.

3. **Lecture et adoption de l'ordre du jour**

Le président fait la lecture de l'ordre du jour et l'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

4. **Lecture et adoption du procès-verbal de la réunion du 8 octobre 2024**

Le président s'informe auprès des membres qui étaient présents à la réunion du comité le 8 octobre 2024 s'il y a des modifications à apporter au procès-verbal. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

5. **Lecture et adoption des procès-verbaux des réunions du 2 octobre 2024 de la Table de travail sur le logement social et abordable (volet concertation et volet recommandation)**

Le président s'informe auprès des membres s'ils ont pris connaissance des procès-verbaux de la Table de travail sur le logement social et abordable qui leur ont été envoyés avec l'avis de convocation de la présente réunion. Les procès-verbaux sont adoptés à l'unanimité.

6. **Présentation modèle de développement de logements coopératifs – suivi logement**

M. Guillaume Brien, directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, a été invité à présenter des modèles de développement de logements coopératifs et à répondre aux questions qui lui ont été préalablement soumises par l'équipe de l'aménagement et du développement durable.

De tous les modèles d'entreprises au Québec, les entreprises coopératives sont celles ayant la plus grande longévité. Parmi celles-ci, les coopératives d'habitation affichent une durée encore plus longue. Les coopératives d'habitation peuvent détenir des actifs, comme les immeubles, et de façon générale, elles sont gérées par ses habitantes et habitants. Les personnes qui y habitent signent deux documents : premièrement, un bail de location, deuxièmement, un contrat de membre qui intervient entre la

coopérative et l'individu.

M. Brien explique les attributs du droit de propriété au Québec. Ce système comprend trois parties : l'abusus (le droit de disposer de la chose, le pouvoir de transformer un bien), l'usus (le droit d'user de la chose) et le fructus (le droit de jouir des revenus que la chose peut rapporter). Une personne qui achète une propriété devant notaire acquiert donc les trois attributs. Dans le cas d'un immeuble à logements, la personne qui loue une unité et signe un bail de location profite de l'usus seulement. Elle ne peut pas transformer le bien qui ne lui appartient pas (abusus) ni profiter des fruits de la revente (fructus).

Dans le cas d'une coopérative d'habitation, la partie privée appartenant habituellement au propriétaire appartient plutôt à la coopérative, et ce sont les membres de la coopérative réunis en assemblée qui ont le pouvoir de prendre des décisions quant à l'abusus. Le fructus s'applique très peu, puisqu'il y a rarement fermeture ou vente de coopératives d'habitation. En cas de problème dans une unité de logement en coopérative, la personne locataire s'adresse à la coopérative plutôt qu'à un propriétaire privé, et elle doit s'impliquer et faire partie de la solution dans un souci de collaboration et de coopération. Les coopératives d'habitation peuvent viser l'accès à la propriété, mais dans 98 % des cas les projets de coopératives d'habitation québécoises sont en mode locatif.

Toutes les coopératives sont alignées sur les valeurs suivantes : la démocratie, l'entraide, l'équité, l'égalité, l'autonomie, la solidarité et la responsabilisation. Elles ont aussi en commun les principes suivants : l'adhésion libre et volontaire ouverte à toutes et à tous, un pouvoir démocratique exercé par les membres, la participation économique des membres, l'autonomie et l'indépendance, l'éducation, la formation et l'information, la coopération entre les coopératives et, enfin, l'engagement envers la communauté. L'habitation coopérative permet notamment d'offrir un milieu de vie sécuritaire et démocratique, de participer à la sélection de ses futurs voisins et voisines, de se sentir comme dans sa maison, de développer des habiletés et des compétences, et de déterminer ses activités de loisir, la priorité des travaux et l'augmentation du coût de loyer.

Le portrait du logement communautaire au Québec se présente comme suit : 70 000 unités de logement en HLM publics, 40 000 unités de logement en OSBL ou OBNL d'habitation, et il existe 1300 coopératives d'habitation, ce qui représente plus de 30 000 logements et près de 60 000 personnes. L'article 220 de la Loi sur les coopératives (L.R.Q., c. C-67.2) définit la coopérative d'habitation comme étant « [...] celle qui a pour objet principal de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement. » Selon les impressions recueillies auprès de membres de coopératives d'habitation, on y trouve une solution de rechange au logement privé ou à la maison unifamiliale qui contribue à développer le sens de la communauté, un milieu de vie sécuritaire et où on apprend beaucoup, un projet qui reconnaît l'entraide et une prise de décision démocratique en assemblée.

La structure de la coopérative d'habitation est présentée. La coopérative doit se réunir en assemblée générale annuelle, elle doit comprendre un conseil d'administration et

elle doit avoir recours à un vérificateur comptable externe. Elle doit aussi mettre sur

pied différents comités (entretien, sélection, accueil et intégration, finances, animation et information). Dans la coopérative d'habitation, ce sont tous les membres qui s'impliquent et qui participent à la gestion du projet, et non seulement le conseil d'administration. Les coopératives peuvent également trouver de l'accompagnement auprès des fédérations régionales de coopératives d'habitation et des groupes de ressources techniques (GRT).

Les membres et les personnes présentes posent des questions sur la façon de choisir ses voisins et voisins sans discrimination, sur la manière de démarrer une coopérative d'habitation, sur les programmes d'accès à la propriété dans la formule coopérative, sur la façon de s'y prendre pour démarrer des projets de coopératives d'habitation et sur le rôle que la Ville peut jouer afin de faciliter la chose et favoriser la création de tels projets sur son territoire. M. Brien explique que la Ville peut tout d'abord reconnaître les coopératives d'habitation comme étant des acteurs du milieu, elle peut diffuser de l'information, sonder l'intérêt de la population, choisir des endroits propices à l'implantation de coopératives d'habitation. Bien que la Ville ne puisse pas mettre elle-même sur pied une coopérative d'habitation, elle peut toutefois mettre en contact les organismes ou regroupements intéressés et offrir de l'accompagnement. D'ailleurs, on retrouve déjà quinze coopératives d'habitation à Trois-Rivières. En ce qui concerne l'accès à la propriété, il est désormais possible de créer des coopératives de propriétaires. Il s'agit d'un nouveau modèle qui vient bonifier l'offre actuelle en matière d'habitation.

À la suite de la présentation et au terme des discussions, les membres suggèrent que le spécialiste en habitation travaille sur une proposition de démarche en vue d'amorcer un processus facilitant la mise en place de nouvelles coopératives d'habitation sur le territoire et en fasse la présentation au comité lors d'une prochaine réunion.

[...]

Date de la prochaine réunion : le 10 décembre 2024

Levée de la réunion

Il est 16 h 28 et tous les points à l'ordre du jour ont été discutés. La réunion est levée.

M. Alain Lafontaine
Président du Comité et
conseiller municipal

Mme Nathalie Lafrenière
Secrétaire administrative aux
commissions et comités