

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ PAR
LA COOPÉRATIVE D'HABITATION JEANNE MANCE

À
L'OFFICE DE CONSULTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL, DANS LE CADRE
DE SA STRATÉGIE CENTRE-VILLE

Histoire de cas : Sauvons Jeanne Mance **Prise 2**

Question :

Au regard des consultations menées actuellement par différents paliers de gouvernements : Office de consultation publique de Montréal : stratégie centre-ville de la Ville de Montréal, consultations publiques sur une stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral, qui s'inquiètent à juste titre du manque de logement, principalement de logements abordables, **est-il judicieux de laisser mourir les coopératives en fin de convention et de bail emphytéotique ?**

Historique :

En 1975, au nord de la Place des festivals alors inexistante, 17 maisons victoriennes devaient être rasées par des promoteurs immobiliers. Les résidents d'alors, pour la plupart locataires, se sont coalisés pour faire déclarer patrimoine historique les façades de ces maisons. Cette reconnaissance patrimoniale rendait l'acquisition de ces bâtiments moins attrayante pour des promoteurs.

14 des 17 maisons furent achetées au prix de 750.000\$ par la SCHL et, conjointement avec les résidents, ces maisons se transformèrent en Coopérative d'habitation. Plusieurs partenaires furent associés au projet : SCHL (30%); Office d'habitation de Montréal ((10%); Société d'habitation du Québec (15%); Coopérative d'habitation Jeanne Mance (45%).

La Coopérative d'habitation Jeanne Mance est la seule Coopérative au Québec sous bail emphytéotique avec la SCHL, selon cette dernière. L'historique de cette situation exceptionnelle remonte à plus de 35 ans et visait notamment à soutenir la préservation d'un parc immobilier construit au début siècle.

Projet médiatisé sous le nom de : **Sauvons Jeanne Mance**.

Sauvons Jeanne Mance représentait la première expérience de restauration d'habitation pour la population à moyens et faibles revenus et marqua le début du développement des coopératives dans le centre-ville.

Dans un quartier commerçant, de tours à bureaux et aujourd'hui de tours à condos de luxe, depuis l'aménagement de la Place des festivals, la Coopérative Jeanne Mance donne un visage humain au quartier en y amenant une mixité de population et la possibilité d'un logis accessible pour tous.

Sauvons Jeanne Mance prise 2

Aujourd'hui, ce beau projet qui compte 55 logements et logent plus ou moins 110 personnes dont des enfants et des personnes âgées, est menacé par la fin des conventions, mais aussi et surtout dans notre cas par la fin des baux emphytéotiques.

Nos bâtiments centenaires ont été rénovés et entretenus, mais après 41 ans certains travaux majeurs s'imposent qui supposent de faire des emprunts importants.

La SCHL, notre bailleur, refuse de prolonger notre bail. La raison donnée : Le mandat et le rôle de la SCHL ne sont pas d'être propriétaires des terrains et des bâtiments. Les baux ne pourront donc pas être prolongés.

Le prix estimé d'environ 15 millions de dollars est évoqué pour la valeur des terrains et des bâtiments.

À la fin des baux soit en 2029 pour la phase I, en 2030 pour la phase II, en 2032 pour la phase III, la SCHL devient l'unique propriétaire des terrains et des bâtiments. La SCHL entend les vendre au prix du marché.

Est-il réaliste de penser qu'une coopérative d'habitation ait pu engranger 15 millions de dollars, en 50 ans d'existence ? Irréaliste nous confirment les organismes œuvrant dans le domaine du logement, incluant le logement abordable.

Pas de renouvellement ou de prolongation du bail, donc pas de possibilité d'emprunt, donc pas de travaux d'entretien/rénovation. Or, nous avons l'obligation d'entretenir nos bâtiments et de conserver leur vocation coopérative sous peine que nos bâtiments soient repris par la SCHL.....Un cercle vicieux !

Nous nous conformons depuis 40 ans aux différentes exigences et aux principes du logement pour tous, auxquelles nous adhérons. Ainsi, ne recevant plus de subvention pour l'aide assujettie au contrôle du revenu pour la phase 2 depuis 2016, nous avons collectivement décidé de continuer à l'offrir à nos familles à faibles revenus.....n'est-ce pas l'essence même d'une coopérative! Nous recevons un montant d'AACR pour la phase 3, jusqu'en 2018. À ce terme, nous devons puiser à même nos fonds pour répondre au besoin de nos membres à faibles revenus, ce qui inévitablement affectera le budget consacré à l'entretien/rénovation des bâtiments.

Certes, la SCHL dit vouloir nous aider, dit que nous devons être créatifs et du même souffle réaffirme sa ferme intention de vendre le bail à son expiration.

La SCHL nous demande de faire un bilan de santé intégral des bâtiments et une évaluation foncière des terrains pour dégager certaines options, solutions, mais pour qui? Nous n'aurons toujours pas 15 millions dans 10 ans. Et quand bien même à force de négociation, nous arrivions à faire diminuer le prix de vente du terrain, est-ce que ce sera suffisant pour nous permettre de l'acquérir. En dépit de notre bonne volonté, nous en doutons.

Conclusion :

Si le même scénario se répète pour plusieurs vieilles Coop comme la nôtre, le parc locatif pour le logement abordable diminuera au lieu d'augmenter. Est-ce un avenir envisageable pour une société qui cherche l'inclusion, la mixité et l'équité sociale ?

Sauvons Jeanne Mance Prise 2 est en quête d'idées, de réponses de la part de nos élus et des organismes qui les représentent. La SCHL n'est-elle pas un organisme fédéral ? La Coopérative d'habitation Jeanne Mance ne peut être créative que solidairement accompagnée.

Merci de l'attention que vous porterez à ce mémoire.

Solange Guilbert
Secrétaire - Conseil d'administration
Coopérative Jeanne Mance