



Fédération des coopératives
d'habitation intermunicipale
du Montréal métropolitain

1000, rue Amherst, Bureau 201, Montréal, Québec H2L3K5
Téléphone : (514)843-6929 – Télécopieur : (514)843-5241
Courriel: info@fechimm.coop

Mémoire présenté à l'Office de consultations publiques de Montréal en rapport avec le projet « Porte Ste-Marie »

Par la Fédération des coopératives d'habitation
intermunicipale du Montréal métropolitain
(FECHIMM)

Janvier 2004

Table des matières

	Page
1. Les coopératives d'habitation à Montréal	3
2. Une responsabilisation sociale pour l'habitation	4
3. Des solutions diverses à des besoins multiples	5
4. La voie coopérative	6
5. Conclusion et recommandations	8

1. LES COOPÉRATIVES D'HABITATION À MONTRÉAL

On retrouve environ 500 coopératives d'habitation à Montréal, la plupart mises sur pied au cours des 30 dernières années. Ces entreprises collectives à caractère privé et issues de l'économie sociale possèdent et gèrent environ 10 000 logements. En tout, plus de 20 000 personnes ont choisi de vivre et d'habiter dans une coopérative à Montréal, 50 000 au Québec. Ces coopératives présentent le précieux avantage d'offrir du logement salubre et abordable à une tranche de la population qui, autrement, serait forcée de concéder une trop grande part de son revenu pour se loger.

Les membres, bénévolement, contrôlent les logements qu'ils habitent, gèrent leur entreprise collective et développent et administrent leur fédération régionale, la FECHIMM, qu'ils ont fondé en 1983. La fédération est regroupée à six autres au sein de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), également administrée exclusivement par des bénévoles. C'est dire que les membres des coopératives se sont d'abord doté d'une coopérative pour répondre à leurs besoins en matière de logement, puis d'une infrastructure qu'ils contrôlent aussi démocratiquement pour représenter et soutenir leurs coopératives et leur offrir services conseils, formation à la gestion et regroupements d'achats.

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) est la plus importante fédération régionale au Québec. Elle regroupe 331 coopératives d'habitation à Montréal, à Laval et sur la Rive-Nord. Elle rejoint plus de 6 600 ménages de profils socio-économiques variés.

Les commentaires et suggestions exposés dans le présent mémoire découlent donc des préoccupations et de l'expérience de familles et d'individus qui ont résolu leurs problèmes de logements et qui, en situation de crise du logement, invitent les autorités comme les investisseurs à considérer tout projet important de développement

résidentiel comme une opportunité d'aider à résoudre cette crise sans diminuer pour autant la valeur de ce développement.

2. UNE RESPONSABILISATION SOCIALE POUR L'HABITATION

La société québécoise considère des conditions de logements acceptables comme un droit pour l'ensemble des individus qui la composent, au même titre que la santé ou l'éducation. Les multiples interventions de l'État et des grandes municipalités du Québec au cours des dernières décennies, que ce soit en matière de normes minimales de construction des habitations, de contrôle des rapports propriétaires-locataires ou, plus récemment, en matière d'amélioration du parc de logements, confirment cet état de fait.

Par ailleurs, l'évolution sociale, économique et démographique que vit la région métropolitaine accroît la nécessité de se doter de mesures en matière d'habitation, non seulement afin de contrer la crise actuelle du logement, mais aussi, à plus long terme, pour mieux ajuster l'offre de logements en fonction des différents facteurs susceptibles d'influencer ce secteur névralgique.

Il est donc conséquent avec ce degré de préoccupation que les autorités municipales établissent clairement et de façon publique les objectifs minimaux à atteindre en la matière et qu'elles sollicitent par tous les moyens possibles l'appui et la contribution concrète des principaux acteurs du développement résidentiel.

Le choix des moyens à utiliser pour susciter une telle mobilisation revient aux décideurs. Plusieurs expériences sont à leur disposition pour les aider dans leur choix. Cependant, la mesure devra être efficace pour ne pas décevoir et exposer à la rue ceux et celles qui seront, le cas échéant, dépourvus de moyens pour affronter la pénurie de logements.

Si les mesures fiscales font partie de l'arsenal coutumier, il faudrait aussi considérer la pertinence d'adopter, comme dans les plus importantes agglomérations françaises par exemple, des règlements municipaux qui obligent les promoteurs à prévoir dans les projets résidentiels un pourcentage d'unité de logement pour les ménages à faible et moyen revenus, règlements qui ne semblent pas refroidir l'ardeur des promoteurs immobiliers de ce pays.

3. DES SOLUTIONS DIVERSES À DES BESOINS MULTIPLES

Le vieillissement de la population, l'éclatement de la cellule familiale, la dévitalisation de certaines zones urbaines, la récente flambée des coûts de construction, la difficulté pour plusieurs ménages montréalais d'avoir accès à la propriété et la crise du logement qui sévit présentement constituent autant de facteurs sociaux, économiques et démographiques qui façonnent le monde de l'habitation.

À ces multiples besoins et problématiques devraient correspondre des solutions et des modèles de développement appropriés. Il n'existe pas de formule magique unique permettant de répondre à tous les besoins en matière d'habitation.

Même si le logement social étatique de type HLM ou encore les subventions directes aux ménages peuvent, pour certaines clientèles, constituer une solution adaptée, il n'en demeure pas moins que les tenures de logement communautaire et coopérative, ainsi que le secteur privé sont également de nature à répondre à de multiples besoins en matière d'habitation.

4. LA VOIE COOPÉRATIVE

Une formule rentable

La coopération repose sur plusieurs valeurs et principes socialement reconnus, principalement : l'adhésion volontaire, la démocratie, la participation, l'autonomie et l'indépendance des membres, l'éducation et l'intercoopération.

Des études démontrent que les personnes habitant en coopérative sont très majoritairement satisfaites tant de leur logement que de leur milieu de vie et ce, non seulement en raison du coût du loyer, mais aussi en raison de la sécurité d'occupation que procurent les coopératives, du contrôle qu'elles détiennent sur leurs conditions de logement et de l'opportunité offerte par cette formule de s'impliquer au sein de leur communauté¹.

Il est de plus reconnu que la coopérative, dans des conditions comparables au marché locatif privé, procure à ses membres-résidents un milieu de vie de meilleure qualité et plus sécuritaire. Selon l'évaluation des programmes effectuée par la SCHL en 2003, les coopératives « ...procurent aux ménages à revenus faible et modeste des logements abordables, de taille et de qualité convenables, et la participation des résidents au fonctionnement de leur ensemble leur a permis de bénéficier d'avantages additionnels, comme une amélioration de la sécurité d'occupation et de la qualité de vie ».²

De plus, par l'implication qu'elle demande à ses membres, la coopérative favorise la responsabilisation, l'acquisition d'habiletés diverses, par exemple en gestion d'entreprise, et facilite le réseautage : des facteurs qui constituent de véritables leviers en terme d'intégration sociale.

¹ *Enquête sur le profil socio-économique des résidents de coopératives d'habitation – 20002*, CQCH, mai 2003.

² *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*, SCHL, Services de vérification et d'évaluation, 2003, p. iv

La mixité socio-économique

Parmi toutes les formes d'habitation, la coopérative est celle qui favorise le plus la diversité et la mixité, sociale, économique, ethnique, etc.

Outre le fait qu'elle favorise, comme nous venons de le voir, un plus grand épanouissement des individus qui composent le groupe, cette mixité sociale fournit à l'entreprise coopérative en habitation une gamme élargie et diversifiée de compétences, d'habiletés et d'expertises. Avec le concours structurant de la Fédération, ces facteurs contribuent à rendre la gestion des ensembles plus efficace et moins dépendante à moyen et à long termes.

La mixité des tenures : la coopérative dans un plus grand ensemble

Ce principe de mixité si cher aux coopératives d'habitation fait que la tenure coopérative s'insère bien dans les communautés qui les accueillent. Si le plus souvent on voit la coopérative comme propriétaire unique des immeubles qu'elle occupe, il existe plusieurs projets où elle se trouve copropriétaire et membre du syndicat de copropriété. Elle peut ainsi cohabiter, dans un même ensemble immobilier, avec des condominiums, avec un propriétaire de logement locatif, privé ou sans but lucratif.

Le sentiment d'appartenance et l'impact de la coopérative d'habitation dans son milieu

Si les retombées positives sont nombreuses et appréciables au niveau des individus qui composent la coopérative, la présence de cette dernière dans son milieu n'est pas pour autant négligeable, bien au contraire. Pour toute personne qui s'est enquis de l'impact des coopératives dans leur milieu, il est de notoriété que cette présence a des retombées positives et structurantes.

Si au niveau du patrimoine bâti, les coopératives ont joué un grand rôle, soit dans la préservation ou la rénovation, d'aucuns mentionnent aussi les effets positifs quant à la sécurité et la qualité de vie dans le quartier. Car la venue d'une coopérative dans une communauté, c'est aussi la venue d'un groupe d'individus, des ménages, très enclins à développer un fort sentiment d'appartenance et un enracinement qui en font des citoyens particulièrement attentifs à leur milieu.

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La FECHIMM estime que les projets de construction résidentielle devraient comporter tous un pourcentage substantiel de logements sociaux, communautaires ou coopératifs. Nous croyons que la Ville de Montréal devrait adopter une politique d'inclusion et imposer des règles en ce sens aux promoteurs de gros projets immobiliers.

En cette période de crise du logement où on assiste à une flambée relative des coûts de loyer, il est clair que la pénurie de logements affecte particulièrement la population la plus démunie. En ce sens, la création d'unités de logement qui leur est destinées peut contribuer à résoudre la crise et alléger la pression qu'elle exerce sur cette population. C'est aussi une opportunité extraordinaire pour s'assurer que le projet immobilier s'insère dans son milieu et réponde, en partie du moins, aux besoins de la population locale.

Plus tôt cette année, un projet résidentiel prévu sur le terrain de Radio-Canada s'est ouvert à ce concept d'intégrer du logement communautaire. Diverses formes d'association peuvent être envisagées pour intégrer ce type de logement, qu'il s'agisse d'une OBNL ou d'une coopérative d'habitation, à l'intérieur d'un ensemble résidentiel

plus vaste sans que cela impose une revue en profondeur du projet ou que cela altère sa viabilité.

En ce sens, nous appuyons tout à fait la position d'Alerte Centre-Sud telle que détaillée dans son propre mémoire à l'OCP sur le présent dossier. Nous estimons que la lutte à la pénurie de logement doit se faire en augmentant l'offre de logement à la population en n'oubliant pas les besoins des ménages les moins fortunés. L'offre de nouveaux logements dans le projet devrait comporter un pourcentage minimum substantiel (40% sur site et hors site) à caractère communautaire et coopératif et la Ville de Montréal devrait adopter une politique d'inclusion claire pour que tous les projets résidentiels d'importance comportent un volet « communautaire et coopératif ».