

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

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

Décembre 2010

Projet de règlement P 10-026 intitulé « Règlements autorisant
la transformation à des fins résidentielles de l'Institut des
sourds-muets » et projet de règlement P-04-047-95
« Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal »

Table des matières

Présentation de la FECHIMM	2
Les coopératives d’habitation : un formidable outil de développement des quartiers	3
Des mesures pour le logement social et communautaire... ..	4
Faits saillants du projet de transformation de l’Institut des sourds-muets	5
Constats de la FECHIMM face au projet	6
Résumé des recommandations.....	9

Présentation de la FECHIMM

Un regroupement de coopératives d'habitation

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) a été fondée en 1983 afin d'être le porte-parole des coopératives d'habitation, l'île de Montréal. Depuis 2002, elle a étendu son action à Laval et aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides.

Avec tout près de 450 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional et représente au-delà de 10 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le demi-milliard de dollars, ce qui en fait l'un des plus importants acteurs immobiliers résidentiels de la grande région montréalaise.

L'ensemble des coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune. Elles ont toutes pour but d'offrir le logement au plus grand nombre de ménages, dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique.

Pour soutenir ces entreprises collectives, la FECHIMM propose une gamme étendue de services, dont les plus importants sont la formation et l'aide à la gestion coopérative. L'appui offert par la Fédération à ses membres comprend également des produits résultant de regroupements d'achats, un programme d'aide à l'implantation de mesures d'efficacité énergétique, des services d'inspection de bâtiments et des outils de communication et d'information.

Une organisation démocratique

La FECHIMM est un acteur dont le fonctionnement prend racine dans la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens, résidents des coopératives d'habitation. Comme une coopérative d'habitation, la Fédération est régie par la Loi sur les coopératives. Elle est gérée par ses membres et financée en grande partie par ceux-ci.

L'assemblée générale des membres se réunit généralement une fois par année pour prendre des décisions administratives et définir des orientations. Le conseil d'administration, composé de neuf (9) membres délégués par les coopératives, est élu par l'assemblée générale. Différents comités travaillent également sur des mandats particuliers.

La Fédération est aussi membre de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) qui regroupe six fédérations régionales et un total de plus de 800 coopératives d'habitation.

Favoriser la prise en charge

Dans ses interventions auprès de ses membres, la FECHIMM vise à favoriser la prise en charge par des centaines d'administrateurs bénévoles de leurs entreprises collectives. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire largement des principes suivants: accessibilité pour les ménages à faibles revenus et non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, prises en charge et responsabilisation des sociétaires, autonomie de fonctionnement des coopératives.

Les coopératives d'habitation : un formidable outil de développement des quartiers

Si la question de l'habitation constitue un enjeu important pour la Ville de Montréal et ses arrondissements, cette problématique préside à la mission même de la FECHIMM et de ses coopératives membres qui, toutes, visent à offrir le logement au plus grand nombre de ménages, dans les meilleures conditions de salubrité et au prix le plus économique.

Ces milliers de ménages qui ont choisi de vivre dans une coopérative d'habitation sont fortement enracinés dans leurs communautés. Dotée d'une vingtaine de logements en moyenne, chaque coopérative peut représenter un véritable moteur de revitalisation du quartier qu'elle a investi.

Leur présence a un effet d'entraînement dans le milieu par la qualité des projets et l'implication de ses membres. La coopérative d'habitation permet l'intégration sociale autant pour les personnes à faible ou sans revenu que pour les immigrants. Les liens suivis dans le cadre des activités de la coopérative, l'appartenance à un groupe et à un projet collectif et la diversité sociale qu'on y trouve s'opposent à l'exclusion et la ségrégation.

Depuis plus de trois décennies, des centaines d'immeubles vétustes ou barricadés, des terrains vacants, des usines abandonnées ont pu être mis en valeur et intégrés à des projets domiciliaires de type coopératif. Il s'agit d'une véritable prise en charge du milieu qui sert de ferment, voire de modèle de développement à des initiatives locales de reconstitution du tissu urbain.

En offrant une alternative au marché locatif privé, les coopératives d'habitation améliorent constamment le parc immobilier actuel et prodiguent des logements salubres et abordables à des milliers de familles qui, en devenant collectivement propriétaires de leurs logis, prennent une part active au développement de leur milieu de vie et de leur quartier.

Règle générale, dans les îlots résidentiels où se sont implantés des projets coopératifs, on a pu constater une amélioration significative de la qualité de l'habitat des résidents comme des riverains des coopératives d'habitation. À cette enseigne, la FECHIMM participe de manière

active et concrète au développement durable des communautés locales en promouvant l'adoption par ses membres de pratiques environnementales responsables.

Elle l'a notamment fait depuis 2006, avec le programme Coops efficaces, un projet d'aide à l'implantation de mesures d'efficacité dans les coopératives d'habitation qui a permis de réduire sensiblement la consommation énergétique des coopératives d'habitations et de leurs membres. En 2009, la FECHIMM a également adopté une politique verte et équitable visant le développement de nouvelles habitudes de consommation moins énergivores et qui favorisent l'achat local.

Le mouvement coopératif en habitation induit des effets économiques mesurables. La construction de logements coopératifs active le développement économique et crée des emplois. Les loyers abordables contribuent à relever le pouvoir d'achat des biens de consommation des résidents de coopératives. Finalement, l'investissement dans les coopératives conduit à bâtir une richesse collective.

Des mesures pour le logement social et communautaire

Une stratégie d'inclusion à améliorer

La FECHIMM soutient les objectifs de mixité sociale et de rétention des familles inclus dans la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels à Montréal. Elle estime cependant que des incitatifs et des mesures réglementaires doivent être mis en place pour atteindre cet objectif.

Car, dans la réalité, les développeurs de logements sociaux et communautaires se heurtent à plusieurs difficultés pour réaliser des projets de logements, et ce, particulièrement dans les quartiers centraux. La disponibilité de terrains et les coûts particulièrement élevés d'acquisition et de rénovation constituent des défis de taille au développement d'unités de logement social et communautaire. Ce constat est également vrai pour le développement du logement locatif.

Le caractère incitatif de la stratégie d'inclusion constitue un autre frein au développement du logement communautaire et social. Il limite particulièrement la portée de cette initiative de la Ville pour des projets sur des sites privés. Ainsi, les milieux peinent à faire valoir les besoins en logements sociaux aux différents promoteurs. Ces derniers ont des objectifs financiers à atteindre et proposent souvent des projets dont la facture est trop élevée pour intégrer un volet social.

Comme l'indiquait la Table de concertation *Habiter Ville-Marie* dans son mémoire présenté en 2008 sur le projet de modernisation de la Maison Radio-Canada et du développement de son

site, le caractère incitatif plutôt qu'obligatoire de la Stratégie d'inclusion ne semble pas produire les résultats escomptés.

On note que trois scénarios semblent se répéter lors de la réalisation de la plupart projets privés de 200 logements ou plus.

- une inclusion de logement social sur le site, mais sous la barre des objectifs;
- un développement de logement social hors site, contournant ainsi la logique même de la Stratégie d'inclusion qui veut favoriser la mixité sociale;
- ou, lorsqu'aucune dérogation n'est nécessaire, la non-application de la Stratégie.

Des ingrédients du succès pour le modèle coopératif en habitation

La FECHIMM a identifié des revendications, des demandes et des projets visant à assurer le développement du modèle coopératif en habitation sur son territoire. La Fédération réclame notamment un financement public adéquat et à long terme par les différents paliers de gouvernements (fédéral et provincial, Communauté métropolitaine de Montréal et municipalités du notre territoire dont Montréal et Laval).

Une banque de terrains

Au cours des ans, certaines coopératives ont dû composer avec des difficultés liées à une localisation déficiente, des sols contaminés et la piètre qualité des terrains mis à leur disposition. Pour s'attaquer à ce problème, la FECHIMM milite pour l'établissement de conditions favorables au développement de l'habitation sociale et communautaire. À Montréal, la Fédération demande la création d'une banque municipale de terrains afin de neutraliser la spéculation et éviter le coût de la décontamination des sols.

La FECHIMM propose aussi de hausser de 15 % à 30 % le nombre de logements sociaux et communautaires dans les grands projets immobiliers. De ce 30 % de logements, elle est d'avis que la moitié des nouvelles unités devraient être réservées pour l'habitation coopérative. La Fédération revendique également la création d'un fonds de développement alimenté par des promoteurs privés.

Faits saillants du projet de transformation de l'Institut des sourds-muets

Les groupes immobiliers Thibault Messier Savard et Développements McGill ont été autorisés par les propriétaires actuels de l'ancien Institut des sourds-muets, la communauté religieuse des Clercs de Saint-Viateur à faire les démarches auprès de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension en vue de concevoir un projet résidentiel.

La propriété visée par le projet est l'ancien Institut des sourds-muets, située au 7400, boulevard Saint-Laurent entre les rues Faillon et de Castelnau Ouest. Les groupes immobiliers Thibault Messier Savard et Développements McGill ont été autorisés par les propriétaires actuels, la communauté religieuse des Clercs de Saint-Viateur.

Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement de la propriété, située au 7400, boulevard Saint-Laurent, prévoit la création de 302 logements répartis en quatre bâtiments : le bâtiment principal d'origine et trois nouvelles constructions. Le projet entraînerait la démolition de plusieurs annexes et la préservation du bâtiment principal d'intérêt patrimonial.

Le promoteur a soumis un projet d'aménagement qui laisse une place importante aux espaces verts qui occuperaient 70 % du terrain. Les constructions proposées sur l'ensemble du site auraient une hauteur de 4 à 6 étages, le parti pris architectural étant de maintenir la prédominance du bâtiment principal d'origine. Le projet comprend également un stationnement de 300 cases entièrement souterrain.

La stratégie d'inclusion

La stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal n'a pas convaincu le groupe promoteur de l'importance de réserver une partie du projet pour des logements sociaux et communautaires. À l'issue d'un processus de négociation entre l'arrondissement et le promoteur, il a été convenu que ce dernier versera une somme de 300 000 \$ pour un fonds pour l'habitation géré par la Ville de Montréal, La somme doit servir à financer des projets de construction d'habitation sociale et communautaire dans le quartier.

Les groupes communautaires locataires du bâtiment

L'immeuble situé au 7400, St-Laurent a actuellement une vocation sociale et communautaire. Une quarantaine de groupes et d'organismes y logent. Ces groupes communautaires devront déménager si le projet se réalise. Aucune mesure permettant leur relocalisation ne semble envisagée pour l'instant.

Constats de la FECHIMM face au projet

Une contribution intéressante à l'aménagement d'espaces verts sur le site

La FECHIMM ne s'oppose pas en soi à la transformation de l'Institut des sourds-muets en un complexe résidentiel. Le concept d'aménagement proposé avec ses 70 % d'espaces verts pourrait certainement contribuer à la réduction des îlots de chaleur dans le secteur, un

phénomène sur lequel le comité de développement durable de la FECHIMM s'est longuement penché.

Absence de logements communautaires à réaliser sur le site.

La Fédération des coopératives d'habitation déplore cependant l'absence d'inclusion de logements communautaires au projet. Tenant compte de l'importance des besoins en logement abordable dans le quartier, la FECHIMM estime que la contribution de 300 000 \$ du promoteur à l'arrondissement, soit environ 1 000 \$ par logement : 0,5% du prix de vente moyen des logements, n'est qu'une façon pour lui de s'acheter une dérogation à rabais. Il ne s'agit aucunement d'une compensation adéquate pour la non-inclusion de logements communautaires sur le site.

La FECHIMM revendique la mise en place d'une véritable stratégie, assurant la mixité sociale, l'accès au logement pour les personnes à faible et modeste revenu et la rétention des familles à Montréal.

R 1 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en exigeant des promoteurs la réalisation de 30% de logements communautaires, dont la moitié en formule coopérative.

Des besoins criants de logements abordables

À la lumière des données de l'Association des locataires de Villeray, la FECHIMM s'inquiète également de voir apparaître 300 condominiums dans le quartier, alors que les besoins en logement à prix vraiment abordables sont immenses. Selon l'Association, plus de 36,6 % des ménages de Villeray doivent payer plus de 30 % de leur revenu pour se loger. 17,4 % des ménages locataires doivent même payer plus de 50 % de leur revenu pour se loger. Pareilles statistiques ne devraient pas inciter la ville et l'arrondissement à réduire leurs attentes à l'égard des promoteurs immobiliers, mais bien de les hausser.

R 2 : Que la Ville modifie la Stratégie d'inclusion pour inciter davantage les promoteurs à « inclure » la réalisation de logements communautaires sur les sites même des projets et non hors site.

R 3 : Que la Ville favorise l'inclusion des logements communautaires en s'assurant que leur réalisation se produira dès les premières phases du projet.

Place de l'automobile

Alors que le Plan de transport de la Ville de Montréal a pour objectif de « réduire de manière significative la dépendance à l'automobile », le conseil municipal a donné son approbation à

un projet qui accorde une large place aux espaces de stationnement. Le ratio prévu d'environ un stationnement par logement n'est pas selon nous de nature à encourager les futurs résidents à adopter de nouvelles habitudes pour leur déplacement.

Cette décision s'avère d'autant plus troublante quand on tient compte de la proximité des infrastructures de transport en commun, dont la station de métro de Castelnau, située à deux pas du site, et la station Jean-Talon à environ 800 mètres. La présence à moins de 500 mètres du site du marché Jean-Talon où se trouve une grande variété de commerces de proximité facilement accessibles à pied milite encore davantage en faveur d'une réduction du nombre d'espaces de stationnement.

Des projets tels que l'implantation d'une station du service d'autopartage Communauto et d'un stationnement pour vélos Bixi à proximité du site pourraient certes convaincre un nombre important de propriétaires d'unités de condos de délaissé l'automobile.

R 4 : Limiter les espaces de stationnement : Que la Ville mette vigoureusement en valeur son plan de transport et suscite l'adhésion en revoyant à la baisse le nombre d'espaces de stationnement prévus dans les projets, le out pour effet de : réduire la place de l'automobile dans les habitude de transport des Montréalais **promouvoir l'utilisation des transports en commun et réduire les émissions de GES pour ainsi pouvoir prétendre contribuer au développement durable.**

Impact sur les groupes et organismes communautaires du quartier

Aujourd'hui, le 7400, Saint-Laurent abrite de nombreux groupes communautaires, en plus d'offrir un service d'hébergement à prix abordable et un service de location de salles aux organismes du quartier. En tant qu'acteur de l'économie sociale, la FECHIMM s'inquiète d'apprendre qu'une quarantaine de groupes et d'organismes du milieu communautaire devront déménager advenant la réalisation du projet.

Nous croyons que la Ville et les arrondissements devraient tenir compte des impacts sociaux qu'entraînent de tels projets avant de prendre position. En cas d'acceptation du projet, les deux paliers municipaux devraient participer à la recherche de solutions pour ces locataires affectés par la transformation du bâtiment. L'incapacité de plusieurs organismes à dénicher un nouveau local dans le secteur pourrait se traduire par un appauvrissement collectif pour les résidents du quartier Villeray et des secteurs environnants.

R 5 : Que la Ville et l'arrondissement offrent un soutien aux organismes communautaires, locataires qui devront déménager advenant la réalisation du projet.

R 6 : Que la Ville et l'arrondissement se dotent d'une **politique de protection des immeubles à vocation sociale et communautaire.**

Résumé des recommandations

R 1 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en exigeant des promoteurs la réalisation de 30% de logements communautaires, dont la moitié en formule coopérative.

R 2 : Que la Ville modifie la Stratégie d'inclusion pour inciter davantage les promoteurs à « inclure » la réalisation de logements communautaires sur les sites même des projets et non hors site.

R 3 : Que la Ville favorise l'inclusion des logements communautaires en s'assurant que leur réalisation se produira dès les premières phases du projet.

R 4 : Limiter les espaces de stationnement : Que la Ville mette vigoureusement en valeur son plan de transport et suscite l'adhésion en revoyant à la baisse le nombre d'espaces de stationnement prévus dans les projets, le out pour effet de : réduire la place de l'automobile dans les habitude de transport des Montréalais **promouvoir l'utilisation des transports en commun et réduire les émissions de GES pour ainsi pouvoir prétendre contribuer au développement durable.**

R 5 : Que la Ville et l'arrondissement offrent un soutien aux organismes communautaires, locataires qui devront déménager advenant la réalisation du projet.

R 6 : Que la Ville et l'arrondissement se dotent d'une politique de protection des immeubles à vocation sociale et communautaire.