

**Mémoire présenté à  
L'Office de consultation publique de  
Montréal**

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

Février 2012

**La revitalisation du secteur Griffintown**

# Table des matières

<b>PRÉSENTATION DE LA FECHIMM</b> .....	<b>3</b>
Un regroupement de coopératives d'habitation .....	3
Une organisation démocratique .....	3
Favoriser la prise en charge .....	3
<b>LES COOPÉRATIVES D'HABITATION : UN FORMIDABLE OUTIL DE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS</b> .....	<b>4</b>
<b>DES MESURES POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE</b> .....	<b>5</b>
Une stratégie d'inclusion à améliorer .....	5
Des ingrédients du succès pour le modèle coopératif en habitation .....	6
Une banque de terrains .....	6
<b>FAITS SAILLANTS DU PROJET DE REVITALISATION DU QUARTIER GRIFFINTOWN</b> .....	<b>6</b>
<b>CONSTATS DE LA FECHIMM FACE AU PROJET</b> .....	<b>6</b>
I- Prioriser la mixité sociale : .....	6
II- Mieux définir la notion de seuil d'intensité : .....	7
III- Valoriser le patrimoine, les arts et la culture .....	7
IV- Que l'urbanisme fasse partie des volontés politiques et municipales .....	8
V- Que le processus de consultation soit effectué au début même des projets afin de favoriser la concertation entre citoyens .....	8
<b>RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>9</b>

## **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 sur l'île de Montréal. Depuis 2002, elle a étendu son action à Laval ainsi qu'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. Les 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, résidants 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 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 6 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 favorise 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, non-discrimination dans le choix des membres-locataires, mixité des clientèles, appropriation de l'habitat, prise 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 représente un véritable moteur de revitalisation du quartier qu'elle a investi.

La présence des coopératives provoque 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 ou les jeunes, personnes âgées, etc. 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 3 décennies, des centaines d'immeubles vétustes ou barricadés, des terrains vacants, des usines abandonnées ont été revitalisés 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 constaté 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'habitation 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.

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 des 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;
- ✓ 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 revitalisation du quartier Griffintown**

Au total 20 projets sont en cours. Ils permettront la réalisation de 7 000 appartements en copropriété et de 1 200 unités de logement social et communautaire. Les bâtiments en construction comprendront aussi des espaces à vocation commerciale (150 000 mètres carrés) pouvant accueillir des commerces et des bureaux.

Les promoteurs du projet disent prôner une mixité de fonctions supportant un véritable milieu de vie, une densification dosée, respectueuse du caractère et du potentiel du secteur. La documentation relative au projet évoque également un domaine public à réinventer, un quartier branché sur les secteurs limitrophes, un milieu de vie plus ouvert sur le canal Lachine, une autre façon de gérer la présence des voitures et la circulation ainsi qu'un secteur bien desservi en transport collectif.

### **Constats de la FECHIMM face au projet**

#### **I- Prioriser la mixité sociale :**

Nous croyons que vouloir faire du quartier Griffintown un simple prolongement du centre-ville condamne ce secteur à n'être qu'un lieu de destination, plutôt qu'un lieu de vie. Un milieu de vie dynamique se définit par sa complémentarité entre sa mixité sociale (les

personnes) et fonctionnelle (variété des services offerts correspondants aux besoins des habitants du secteur). Nous sommes d'avis que certains facteurs peuvent faciliter la compatibilité entre ces deux types de mixité, telle l'ambiance sur rue. Dans cette optique, les places publiques doivent être considérées en priorité, dans une approche globale, avec une vision d'ensemble, ce qui engendrera un effet, non seulement d'attraction, mais aussi de rétention.

De par leur capacité à contribuer au développement des quartiers, la présence de coopératives d'habitation dans le parc immobilier du quartier constitue selon nous un élément essentiel au succès de cette mixité. Aussi, parmi les commerces dans le secteur, on devrait compter des coopératives de service à caractère innovant. Ces mêmes entreprises seraient dans un même temps des pourvoyeurs d'emplois, donnant la possibilité aux gens de demeurer à proximité de leur lieu de travail.

## **II- Mieux définir la notion de seuil d'intensité :**

Depuis longtemps, lorsque nous parlons d'espace viable, nous effectuons une corrélation entre le seuil de densité et le seuil de mixité. À l'instar de Gérard Beaudet de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, nous croyons préférable d'étudier les seuils de viabilité par leur intensité. Ceci permet d'obtenir une approche beaucoup plus intégrée des territoires que de traiter de mixité sur un plan vocationnel et fonctionnel d'un bord et traiter de densité de l'autre côté, comme si ces deux choses-là n'avaient pas à voir l'une avec l'autre.

## **III- Valoriser le patrimoine, les arts et la culture**

Nous l'avons dit plus haut, l'aménagement d'une place centrale est essentiel à l'incitation et la rétention de la population. Le quartier doit proposer un milieu de vie intéressant, par les services qui sont offerts à la population, mais aussi par son aspect esthétique même.

Le développement d'un secteur culturel (projet de corridor culturel, édifices à vocation culturelle, ateliers d'artistes, etc.) ainsi que l'aménagement et la conservation des lieux historique est en ce sens tout à fait compatible avec la vocation domiciliaire que l'on veut donner au secteur.

Bien sûr, de tels développements demandent des investissements. Nous pourrions, suivant l'exemple d'Edmonton, augmenter les taxes foncières pendant 20 ans afin de financer l'aménagement des places publiques. Ce genre de procédé incluant une participation citoyenne dès les premières phases des projets a l'avantage de mobiliser le quartier autour d'un objectif commun et favorise l'instauration du milieu de vie.

La suggestion soumise par l'architecte Ken Greenberg lors du Colloque Griffintown de demander aux promoteurs de verser une cotisation supplémentaire de 1% leur impôt foncier pour les artistes et la culture nous semble également une alternative intéressante.

#### **IV- Que l'urbanisme fasse partie des volontés politiques et municipales**

Plusieurs urbanistes montréalais déplorent l'absence de priorisation de l'urbanisme dans les volontés politiques. Selon eux, l'urbanisme à Montréal est déficient, par manque de volonté plutôt que par absence de moyens.

Nous interpellons la classe politique sur la question. On ne peut continuer à se contenter de négocier des projets avec des promoteurs. Il en va de la cohérence même de notre communauté, pour le futur et pour la prospérité économique. Il nous faut planifier et élaborer nos espaces publics, les exploiter de façon à favoriser davantage un sentiment d'appartenance à notre communauté.

#### **V- Que le processus de consultation soit effectué au début même des projets afin de favoriser la concertation entre citoyens**

Nous le savons, les projets issus des communautés ont un important impact mobilisateur. Les citoyens peuvent ainsi se sentir responsables du projet, se montrer proactifs, porter ce projet. Une telle approche permet le réseautage envers les citoyens eux-mêmes et resserre le tissu social.

En ce sens, les processus de consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) devraient débiter dès la naissance des projets pour que les citoyens se sentent impliqués dans les décisions.



## **Résumé des recommandations**

- I. Prioriser la mixité sociale**
- II. Mieux définir la notion de seuil d'intensité**
- III. Valoriser le patrimoine, les arts et la culture**
- IV. Que l'urbanisme fasse partie des volontés politiques et municipales**
- V. Que les processus de consultation soient effectués au début même des projets afin de favoriser la concertation entre citoyens**