



Un plan de développement pour Montréal : des outils pour nos ambitions collectives

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation
publique sur le Plan de développement de Montréal

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

Août 2013

Table des matières

Qu'est-ce que la FECHIMM?	3
Se donner les moyens de réaliser nos ambitions collectives.....	5
Comment les coopératives d'habitation peuvent-elles contribuer?	5
Recommandations	8
Bibliographie	9

Qu'est-ce que la FECHIMM?



La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) célèbre cette année son 30^e anniversaire. Elle a été fondée en 1983 afin d'être la porte-parole des coopératives d'habitation sur l'île de Montréal. Depuis 2002, la FECHIMM a étendu son action à Laval ainsi qu'aux MRC de Deux-Montagnes, Mirabel et Thérèse-de-Blainville dans les Basses-Laurentides.

Avec près de 460 membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional et représente au-delà de 11 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le demi-milliard de dollars.

Les coopératives d'habitation fédérées au sein de la FECHIMM ont une mission commune : elles ont pour but de répondre au besoin de logement du 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 de soutien à la gestion et de soutien à la planification et aux travaux immobiliers. La Fédération œuvre également à la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. Ensemble, les coopératives membres de la FECHIMM bénéficient enfin des regroupements d'achats et d'outils de communication, d'information et de réseautage mis en commun.



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 de une à deux fois par année afin de définir les orientations générales de la Fédération. Le

conseil d'administration, composé de 9 membres délégués par les coopératives, est élu par cette assemblée. Différents comités travaillent également sur des mandats particuliers. La Fédération est également membre de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) qui regroupe 6 fédérations régionales et près de 950 coopératives d'habitation.

Favoriser la prise en charge

Dans ses interventions auprès des coopératives membres, la FECHIMM favorise la prise en charge du milieu de vie par les administrateurs bénévoles de leurs entreprises collectives, que ce soit par l'offre de formations visant l'autogestion de la coopérative ou par les activités de soutien à la gestion. Dans l'ensemble de ses actions, la Fédération s'inspire des principes de la coopération, mais également des principes de mixité sociale, d'appropriation de l'habitat et d'autonomie de fonctionnement des coopératives.

Se donner les moyens de réaliser nos ambitions collectives

L'avenir de la Ville de Montréal a fait et continue de faire l'objet de maintes réflexions, planifications stratégiques et politiques spécifiques. Le Plan de développement de Montréal est sans aucun doute une occasion charnière pour faire émerger les grands axes d'orientation devant permettre de réaliser le Montréal de demain. C'est la raison pour laquelle la Fédération a cru essentiel de soumettre sa réflexion dans le cadre de la présente consultation.

Le processus d'information qui a introduit la consultation fut riche en échanges. Cette phase préparatoire a permis à la Fédération de remarquer certains éléments sur lesquels elle souhaite apporter sa contribution. Nous avons, entre autre, remarqué un principe de développement sur lequel il nous semble important de faire reposer les actions futures de l'administration municipale : celui de générer une « offre adéquate de logements abordables et de logements pour les familles et les aînés » (Ville de Montréal, 2013; p. 2). Nous avons également remarqué le souhait porté par le Plan « d'offrir aux Montréalais un environnement favorable [...] à la diversité sociale et démographique » (*ibid*; p. 8). Nous sommes autant que la Ville concernés par les enjeux identifiés dans le document de discussion par rapport au logement, tout particulièrement « l'insuffisance de logements sociaux et abordables » (*ibid*; p. 8) à Montréal.

Nous croyons que les coopératives d'habitation peuvent contribuer à générer « une offre adéquate de logements », tout en assurant une diversité sociale et démographique, tant au sein des immeubles qu'au sein des quartiers. Elles peuvent même répondre à l'une des volontés qui nous a semblé émerger des activités préparatoires à la consultation : celle d'«[encourager] la participation de tous les acteurs de la société » et de « façonner une ville inclusive et dynamique » (*id.*; p. 2).

Comment les coopératives d'habitation peuvent-elles contribuer?

La Fédération croit vivement dans le potentiel de la formule coopérative en habitation afin de permettre la mixité sociale au sein de la région métropolitaine. Plusieurs caractéristiques et spécificités du modèle expliquent cet engouement. Néanmoins, pour permettre son utilisation dans la région métropolitaine, il demeure essentiel que l'État – tant aux niveaux municipaux, que provincial et fédéral – assume ses responsabilités dans la garantie du droit au logement de chaque citoyenne et citoyen, droit assuré par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ratifié par le Canada en 1976. La présente section de notre mémoire abordera ces deux éléments de réflexion.

La différence coopérative : caractéristiques et spécificités du modèle

1) Mixité sociale et prise en charge citoyenne

Les milliers de ménages qui ont choisi de vivre dans une coopérative d'habitation sont fortement enracinés dans leur communauté. Dotée d'une vingtaine de logements en moyenne, chaque coopérative peut représenter un véritable moteur de revitalisation du quartier où elle se trouve.

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 revenu que pour les personnes immigrantes. 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 de biens de consommation des résidents de coopératives. Finalement, l'investissement dans les coopératives conduit à bâtir une richesse collective.

2) Propriété collective et finalité non-spéculative

L'une des principales difficultés rencontrées par les familles souhaitant demeurer à Montréal est probablement celle de la spéculation immobilière, qui pousse les prix à des niveaux inabornables dans les zones urbanisées. Or, les immeubles achetés par des coopératives sont à toutes fins utiles exclus du marché spéculatif dans la mesure où les coopératives ne peuvent revendre leurs édifices qu'à d'autres coopératives. Cette caractéristique des coopératives peut avoir un impact économique et social important.

Une étude de l'Institut de recherche et d'éducation à la coopération de l'Université de Sherbrooke (IRÉCUS) démontre qu'en nombre suffisant, les coopératives peuvent exercer un effet régulateur des prix au sein d'un secteur économique. Au Québec, les expériences passées dans les secteurs des

services funéraires et des services financiers démontrent que la présence de coopératives – dont le but n’est pas la maximisation des profits – peut avoir un impact important. Alors qu’Alphonse Desjardins mettait sur pied des caisses populaires afin de contrer l’usure, des groupes de citoyens québécois ont racheté plusieurs entreprises privées de services funéraires afin d’éviter qu’elles ne se retrouvent entre les mains d’une seule et unique compagnie.

Avec une volonté politique et un soutien adéquat de l’État, l’habitation montréalaise pourrait grandement bénéficier de la présence forte d’un secteur de l’habitation coopératif. Certaines actions gouvernementales pourraient aider la Ville et ses citoyens à bénéficier des effets de régulation que permettent la présence de coopératives enracinées dans les communautés et impossibles à racheter en vertu de la Loi sur les coopératives, et donc insoumises à la tentation de la spéculation immobilière.

Se donner les moyens de nos ambitions collectives

1) Améliorer la stratégie d’inclusion

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 sociaux, 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.

On note que trois scénarios semblent se produire lors de la réalisation de la plupart des projets privés de 200 unités 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.

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.

2) Créer une réserve foncière

Les projets de logements sociaux sur le territoire de la FECHIMM rencontrent des problématiques et des défis propres à plusieurs agglomérations urbaines. Les coûts toujours grandissant des terrains, des taxes foncières et des travaux d'entretien des coopératives pèsent lourd sur les coopératives et sur les groupes promoteurs de projets d'habitation sociale. La FECHIMM et plusieurs de ses partenaires proposent à cet effet de créer une réserve foncière.

La mise en place d'une réserve foncière destinée prioritairement à la réalisation de nouveaux projets sans but lucratif permettrait d'améliorer l'accès au logement en facilitant l'acquisition de terrain pour les projets de coopératives ou d'OSBL d'habitation. Une telle réserve pourrait également être destinée à l'amélioration par les communautés de leur milieu de vie selon leurs besoins, que ce soit par la construction d'un parc ou d'un CPE. Autant d'avantages qui bénéficieront aux familles montréalaises et augmenteront l'attrait de la région montréalaise à leurs yeux.

Recommandations

À la lumière de la présente réflexion, la FECHIMM recommande :

R 1 : Que la Ville crée une réserve foncière et qu'elle accorde un statut spécial aux coopératives dans le calcul de l'évaluation foncière.

R 2 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en exigeant de l'ensemble des promoteurs la réalisation de 30% de logements sociaux et communautaires.

R 3 : Que le développement des logements sociaux et communautaires se fasse dans les premières phases du projet, afin d'en garantir la réalisation.

Bibliographie

Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. (2011). Quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation. [En ligne : <http://www.ocpm.qc.ca/node/3597>].

Ville de Montréal. (2013). *Projet de plan de développement de Montréal (Version révisée. Avril 2013) : Demain Montréal – Document de discussion* ». [En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7717,84077570&_dad=portal&_schema=PORTAL]