
Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

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

Juin 2004

⋮

Table des matières

Table des matières.....	2
La FECHIMM.....	3
Perspective de développement de l'agglomération.....	4
Une partie de la stratégie: qualité de l'habitation et du cadre de vie dans les zones centrales de la région urbaine	5
La formule coopérative en habitation: l'une des pièces maîtresses de cette stratégie	9
Recommandations.....	11
Conclusion	12

Un acteur au service de la communauté depuis 20 ans

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, originellement sises sur l'île de Montréal et depuis peu comprises au sein de la partie de la région métropolitaine comprenant l'île de Montréal, l'île Jésus et la rive nord.

Elle regroupe plus de 340 coopératives d'habitation représentant au-delà de 6 000 logements dont l'actif immobilier dépasse le demi-milliard de dollars. La FECHIMM constitue ainsi de ce fait le plus important acteur immobilier résidentiel de la région.

Mais c'est un acteur dont le fonctionnement prend racine sur la participation démocratique de milliers de citoyennes et de citoyens. C'est un acteur bien présent dans les débats touchant différents aspects de la vie de ses membres, transport urbain, aménagement, famille, habitation.

La FECHIMM offre de nombreux services à ses membres. Le plus important d'entre eux c'est la formation coopérative favorisant la prise en charge de leurs affaires par des centaines d'administrateurs bénévoles qu'elles concernent la vie associative, celle de leur quartier ou de leur ville.

Dans ses interventions, 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.

Avec son alliée la FECHAM, elle donne une voix aux coopératives présentes dans la région métropolitaine en jouant un rôle de représentation politique pour celles-ci, de même qu'en assurant la promotion de la formule coopérative en habitation.

⋮

Perspective de développement de l'agglomération

Le déclin démographique de la ville de Montréal amorcé au début des années soixante ne cesse de se poursuivre, touchant particulièrement les ménages avec de jeunes enfants. La part de ménages vivant sur l'île de Montréal par rapport à la région métropolitaine de recensement (RMR de Montréal) est passée de 67% en 1981 à 57% en 2001.

Ce sont surtout les familles avec de jeunes enfants qui ont quitté la ville pour déménager en banlieue. L'aménagement de la ville serait-il incompatible avec une vie familiale? Serait-ce le prix des logements qui, à Montréal, rendrait trop onéreuse pour de nombreux jeunes couples la perspective d'élever une famille en milieu urbain?

Afin de faire face à cette problématique, le plan d'urbanisme propose la mise en chantier au cours des 10 prochaines années entre 60 000 et 75 000 nouveaux logements sur un total estimé à 150 000 au sein de la RMR. Cet objectif constitue une cible nettement au-dessus de la proportion d'édification atteinte au cours des 20 dernières années : celle-ci a varié de 28% à 34%, alors que le plan d'urbanisme entend la faire monter à 40%, voire 50% du total de la construction de nouveaux logements.

Mais cette mesure ambitieuse est-elle suffisante? D'autres facteurs selon nous risquent de freiner l'atteinte des buts fort louables qu'entend réaliser le plan d'urbanisme.

Voyons-en brièvement la nature.

⋮

Une partie de la stratégie: qualité de l'habitation et du cadre de vie dans les zones centrales de la région urbaine

L'habitation représente, même dans une ville multifonctionnelle comme Montréal, au minimum 50% de la superficie urbaine totale. D'autre part, qui dit habitation dit cadre de vie du citoyen. Or, c'est ici que le bat blesse. L'attrait qu'exerce Montréal auprès des jeunes familles est loin d'égaliser celui des villes de banlieue.

Si nous désirons voir la ville redevenir attrayante, encore faudrait-il connaître les atouts de ses concurrentes.

Qu'est-ce qu'offrent les banlieues? Pourquoi tant de jeunes couples rêvent-ils encore d'y élire leur domicile? Le premier argument qui vient à l'esprit a trait à la disponibilité plus grande d'espaces verts dans la banlieue. Essentiellement, entend-on, pour le bénéfice premier des enfants. Un second a trait à la présence d'air pur et à l'absence de pollution sonore dans ces cités-dortoirs. Le troisième en importance est lié à la facilité avec laquelle, de son domicile, il est possible de se rendre par automobile vers le centre-ville ou vers son lieu de travail. Un quatrième concerne, la sécurité présumée meilleure en banlieue qu'en ville. Un cinquième argument plus psychologique qu'économique est associé au prestige lié à la possession d'une petite propriété unifamiliale: c'est le meilleur placement, disent les uns, c'est MA MAISON, disent les autres. Les deux citations qui suivent illustrent ces propos:

« La préférence marquée des ménages pour la banlieue s'explique aussi par le choix d'un mode de vie, par des services municipaux à moindres coûts, par un environnement vert, par un certain désir de tranquillité et même d'homogénéité sociale. »¹

« Bien que le rêve d'une maison unifamiliale pour tous ait été entretenu par les politiques gouvernementales et exploité par le secteur économique, il reste que les antécédents ruraux de la majorité de la population, la qualité de vie recherchée (plus d'espace, intimité) les intérêts économiques de la propriété foncière (placement à long terme, coûts plus ou moins stables par rapport à la location) et enfin le symbole social que représente la propriété d'une maison unifamiliale sont des facteurs qui peut-être encore plus aujourd'hui qu'au début du développement de la ville, poussent les ménages à s'installer en banlieue plutôt qu'en ville. »²

Pourquoi tant de jeunes couples rêvent-ils encore de faire leur nid dans la périphérie urbaine? Cherchons à approfondir cette question en consultant la thèse de doctorat de Florence Junca-Adenot, réalisée en 1979.³

L'auteur passe en revue les raisons motivant de jeunes couples francophones à s'acheter une propriété unifamiliale en banlieue de Montréal. Le portrait type de ces jeunes ménages s'établissait ainsi au moment où l'étude fut réalisée: plus fortement scolarisés que la moyenne québécoise, mariés depuis 6 à 10 ans, avec deux enfants en moyenne, le mari était âgé de 31 à 40 ans tandis que l'épouse était légèrement moins âgée. 89,5% des hommes et 87,9% des femmes constituant l'échantillon (3 076 répondants) s'étaient

¹ Rapport d'étape, op.cit. page 24

² Lefebvre, Biais (1979) Une ville à bâtir: rapport de recherche sur le logement à Montréal, commanditée par les CLSC Hochelaga-Maisonneuve, St-Henri, St-Louis-du-Parc, Métro et Octave-Roussin, distribution CSSMM, impression Université de Montréal.

³ Junca-Adenot, Florence (1979) Analyse du processus d'achat d'une maison par des couples, dans les villes dortoirs proches de Montréal, thèse de doctorat spécialisé en économie et administration des entreprises, Université de Bordeaux.

•
•
•
•
•

déplacés de la CUM, ou de l'île de Laval, vers des villes avoisinantes. Pour la majorité d'entre eux, enfants d'une génération d'origine provinciale déplacée vers la ville, « ayant passé leur jeunesse dans les grandes villes, reviennent nostalgiques vers les espaces verts, la tranquillité, la campagne, et la propriété foncière que représentent les villes de banlieue. »

Plus précisément, les raisons invoquées pour justifier le choix d'une ville de la banlieue au détriment d'un centre urbain se répartissent comme suit: 42,4% des répondants perçoivent les villes de banlieue comme moins bruyantes et moins polluées que les centres urbains; 17,2% des couples considèrent la proximité du lieu de travail comme un atout justifiant leur choix. À ce chapitre, il n'est pas inutile de rappeler le paradoxe soulevé par le fait que la majorité des personnes interviewées travaillant à Montréal ou à Laval, elles considèrent l'accès au centre-ville, par auto, à partir des villes de la ceinture urbaine comme plus facile et plus rapide que de la métropole elle-même, par le transport intra-urbain! Finalement le coût plus abordable des maisons et des terrains, sont d'autres motifs à l'origine de l'attrait exercé par la banlieue au détriment de la ville.

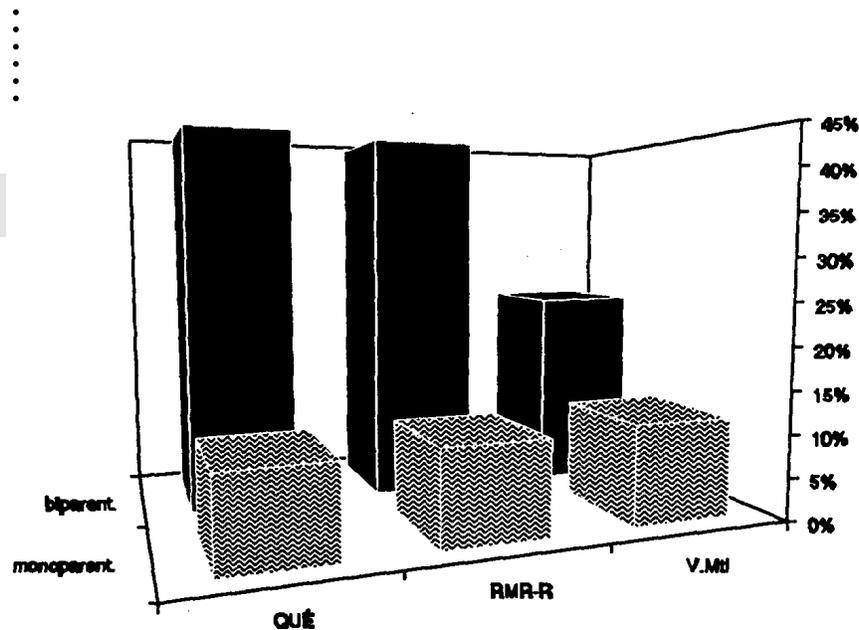
La recherche de Junca-Adenot fait apparaître trois facteurs entraînant la décision d'acheter une maison plutôt que de rester locataire. L'expérience déjà vécue d'avoir habité dans un environnement de propriétaire, soit au cours de son enfance ou de son adolescence dans la résidence de ses parents, semble déterminante pour 68,9% des hommes de l'échantillon et 74,5% des femmes. L'insatisfaction, liée à la qualité de l'habitat et à l'inconfort offert par le logement habité précédemment, explique partiellement le passage de locataire dans une habitation multifamiliale à une propriété unifamiliale. Enfin, l'influence exercée par le ou la conjointe, les parents et les amis est déterminante quant au choix de la municipalité ou du quartier. Vient en dernier lieu la publicité et autres formes de promotion exercées par les vendeurs, courtiers et contracteurs. En conclusion, l'étude de Junca-Adenot révèle l'existence de valeurs « teintées fortement d'incidences économiques, et de liberté » dans le processus d'achat d'une maison.

En effet, pour les deux populations [NdA hommes et femmes] la valeur associée à l'achat d'une maison, en deuxième lieu, à l'aspect « possession en soi ». Les valeurs de liberté individuelle, et d'autonomie arrivent en troisième position avec une plus forte connotation pour la population féminine. Par contre, les valeurs reliées aux loisirs, (comme le bricolage, la piscine, le jardin, etc.) à l'écologie et à l'identité sociale à un groupe de voisins, s sont classées loin des valeurs précédemment mentionnées. »

Il suit de tout ce que l'on vient de décrire une différenciation nette entre la composition des populations des zones centrales et des couronnes de banlieue, ce qu'illustrent la citation et la figure qui suivent.

« À Montréal, les familles biparentales avec enfants sont proportionnellement moins nombreuses que dans le reste de la RMR et du Québec. Par contre, le pourcentage de familles monoparentales par rapport à l'ensemble des ménages n'y est que légèrement plus élevé que dans le reste de la RMR et du Québec. »⁴

⁴ Les familles à Montréal : un portrait, op.cit. page 25.



Familles biparentales et familles monoparentales avec enfants. V.Mtl: Ville de Montréal; RMR-R: reste de la région métropolitaine QUÉ : Province de Québec

Cette sous-représentation des familles biparentales avec enfants dans les secteurs fortement urbanisés est le principal obstacle à surmonter au cours des prochaines années si nous entendons sinon renverser du moins infléchir les tendances actuelles.

Si l'on désire contrer efficacement ce phénomène d'exode des jeunes familles au profit des banlieues, il faut doter la ville d'avantages concurrentiels attrayants: l'accès plus aisé à la propriété individuelle ou collective, une vie de quartier agréable, des espaces verts suffisants et bien aménagés, un système de transport en commun efficace, une gestion du trafic routier décourageant l'utilisation de l'automobile comme premier moyen de transport urbain. Cette mise en oeuvre de politiques revalorisant, pour la famille, l'habitat urbain doit être appuyée par une campagne publicitaire massive et bien orchestrée s'adressant en premier lieu aux ménages biparentaux avec enfants. Présenter l'espace urbain comme un endroit où il fait bon vivre en famille et offrant nombre d'avantages sur la monotonie et l'isolement des cités-dortoirs.

Ainsi, il faut non seulement que la ville reprenne à son compte les avantages de la banlieue, mais encore qu'elle mise sur ce qu'elle peut offrir de plus: une vie culturelle bien plus riche, des équipements collectifs plus importants, une mosaïque ethnique diversifiée, une accessibilité plus aisée... bref une qualité de vie qui décline les municipalités de la banlieue.

Doter les arrondissements et municipalités (?) de l'île de Montréal d'une politique favorisant l'installation et offrant un soutien aux jeunes familles, c'est le défi qui doit être relevé afin de revivifier et rajeunir le tissu urbain. Les modifications culturelles qu'appelle ce programme, ne pourront se réaliser que si les décideurs s'entendent pour inscrire en tête de liste de leur agenda politique cet objectif. Il nous faut soutenir des initiatives telles que celle du développement de Faubourg Québec, des Portes Sainte-Marie, ainsi que de nombreux autres sites urbains grands et petits au fort potentiel développemental. Il importe de plus d'ajouter à ces efforts restructurant les ressources publicitaires nécessaires pour induire des changements d'attitudes dans la perception qu'ont bon nombre de nos concitoyens des avantages concurrentiels offerts par la ville.

•
•
•
•
•

L'un des éléments principaux qui définit la qualité d'une zone habitée est le rapport entre le logement et les espaces verts de proximité. Montréal s'offre le championnat de l'une des plus faibles superficies d'espaces verts par habitant en Amérique du Nord. Qui plus est, les statistiques auxquelles on réfère incluent les grands aménagements périphériques ainsi que le Mont-Royal, qui ne sont assurément pas des espaces de proximité.

Les espaces verts doivent être conçus de manière à revaloriser la fonction urbaine, plutôt que de servir d'attrait strictement touristique pour les uns, ou, pour les autres, d'être des superficies banales et inaccessibles dont la seule utilité réelle soit d'accroître le bilan parc à publier dans les documents officiels.

Si l'on est soucieux de la manière dont les gens vivent réellement leur ville, on constate que les utilisateurs vont aux parcs les plus rapprochés de leur domicile, la marche étant presque l'unique moyen utilisé pour y accéder. Les principales activités poursuivies par les utilisateurs des parcs de proximité consistent en des activités de détente et de rencontre. Les utilisateurs sont âgés en majorité entre 18 et 44 ans et relativement scolarisé. Ce sont les ménages ayant des enfants de moins de 6 ans qui constituent les plus grands utilisateurs des parcs de proximité.⁵ On voit ici un profil qui se confond à merveille avec celui de la clientèle type ayant tendance à fuir vers la banlieue, Il faut donc développer une politique des parcs à l'intérieur de la ville centrale qui rejoint, en premier lieu, les attentes de cette clientèle.

Bref, mettre l'accent sur les parcs de voisinage plutôt que sur les équipements de prestige ou de « comptabilité », favoriser le développement des fonctions de détente de ces espaces, protéger et rendre accessible, dans le centre urbain, les derniers jardins et boisés privés appartenant pour la plupart à des institutions. Sans oublier que ces parcs de proximité devraient comprendre - n'oublions pas que nous visons les ménages familiaux, - des aires de jeu bien aménagées pour les plus petits.

Miser sur l'habitat urbain ne pourra être possible que si les interventions gouvernementales se déroulent dans un plan concerté et harmonieux. Or le cafouillis actuel lié aux défusions ne laisse présager rien qui vaille à ce sujet.

⁵ Samson, Marcel, Gaudreau, Marcel et L'écuyer, Daniel (1981) De l'utilité des parcs urbains dans la ville centrale: le cas de Montréal, INRS-Urbanisation, études et documents 21, page 20.

⋮

La formule coopérative en habitation: l'une des pièces maîtresses de cette stratégie

La première population cible de ce programme ambitieux habite toujours Montréal. Locataires, pour bon nombre, ce n'est pas par choix, mais par nécessité qu'ils y vivent. Aussi dès qu'ils le peuvent fuient-ils vers des banlieues lointaines acheter la maison de leurs rêves. Comme on vient de le voir, l'accession à la propriété demeure le premier facteur régissant la décision d'acheter une maison. Peut-être achèteraient-ils leur logement s'ils le pouvaient? Encore faut-il leur en donner la possibilité. Deux obstacles se dressent empêchant la réalisation de cet objectif: le manque de revenus pour bon nombre de ménages permettant la mise de capital initial à l'achat d'une propriété et la difficulté d'acquérir un logement à un prix abordable. Combinés, ces deux facteurs cimentent la dépendance d'un grand nombre de Montréalais envers le marché locatif, leur interdisant une emprise sur leur milieu.

Nous pensons que la formule coopérative en habitation, est une formule gagnante pour modifier cet ordre de choses.

Le coût des loyers à Montréal a connu une forte augmentation dans les quartiers à forte densité urbaine, suivant la tendance remarquée dans d'autres grandes villes canadiennes. Il n'est plus rare aujourd'hui de voir annoncer des logements de trois chambres à coucher offerts en location à des coûts mensuels de 1 500 \$. Comment espérer alors retenir des couples pour lesquels un tel effort grugerait près de la moitié de leurs revenus?

Le plan d'urbanisme entend miser sur une stratégie d'inclusion du logement abordable afin de diversifier l'offre en habitation. Pourtant, celle-ci reste très vague tant sur les moyens à mettre en œuvre que sur la quantification des objectifs à cet égard.

Si cette stratégie s'appuie principalement sur des mesures incitatives offertes aux promoteurs traditionnels, elle risque à moyen terme de manquer le bateau. La principale difficulté est liée à la spéculation immobilière qui pousse les prix à des niveaux inabornables dans les zones urbanisées. Une alternative est toutefois envisageable et milite en faveur d'un vaste partenariat avec le mouvement coopératif en habitation.

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. D'un autre côté, plus nombreuses seront les coopératives dans un milieu donné, plus fortes s'exerceront des pressions sur le marché afin de ralentir la flambée des loyers. Les membres d'une coopérative contrôlent démocratiquement en assemblée générale les augmentations de loyer qu'ils se donnent.

Comme il est dans leur intérêt que les majorations soient modérées, il est évident que leur action contribuera à la stabilisation du marché environnant, pour peu qu'elles soient assez nombreuses.

Les principes fondamentaux du mouvement coopératif favorisent le maintien dans les lieux des résidents de l'immeuble au moment de la formation de la coopérative, ainsi que la mixité de clientèle nécessaire à une intégration harmonieuse. Donc, il ne s'agit pas ici de remplacer une population par une autre, d'embourgeoier des quartiers en chassant les gens à faibles revenus pour y substituer une population économiquement plus à l'aise. En améliorant la qualité du bâti, en donnant plus de contrôle sur leur lieu de

•
•
•
•
•

résidence aux citoyens, nous pouvons démontrer que l'envie de quitter des quartiers autrefois malfamés est vite remplacée par la fierté d'y appartenir et de sentir qu'ils nous appartiennent.

La formule coopérative répond également aux besoins sociaux des communautés culturelles. Les nouveaux arrivants éprouvent souvent des difficultés, d'une part, à s'intégrer à la communauté d'accueil, d'autre part, à obtenir des logements qui répondent à leurs besoins; quand ce n'est pas l'espace qui manque, c'est le loyer qui devient prohibitif⁶. L'intégration à la collectivité québécoise et l'apprentissage de la langue et des valeurs de la majorité peuvent être mieux accomplis au niveau de la vie communautaire que suscite la formule coopérative que dans le cadre de l'anonymat de conciergeries-ghettos où s'entassent trop souvent les nouveaux arrivants.

Par ailleurs, les ménages monoparentaux, dans la majorité des cas également à faibles revenus, s'enlisent trop souvent dans des difficultés économiques les engouffrant dans de véritables ghettos de pauvreté. Des loyers inabordables, des propriétaires refusant de louer à des femmes seules avec leurs enfants, des logements quasi insalubres, c'est le lot que rencontre trop fréquemment un nombre croissant de résidentes des centres urbains. Plus de 42,9% des ménages familiaux des arrondissements du centre de Montréal (Sud-Ouest et Plateau Mont-Royal-Centre-Sud) sont constitués de telles familles monoparentales, comparativement à 32,6% pour l'ensemble de Montréal. Évidemment, comme pour les groupes ethniques, la formule coopérative s'avère un excellent moyen de répondre à leurs besoins de logement. Mais en plus en permettant aux résidentes de se prendre en main, la formule coopérative ouvre la porte à des services supplémentaires répondant aux besoins particuliers de ces familles: service de halte-garderie, facilités communes de lavage, d'équipements récréatifs pour les enfants, activités récréatives organisées par la coopérative, entraide liée à de meilleurs rapports avec le voisinage, vivant souvent une situation identique. La perception de soi et de son voisinage s'en trouve, comme le montrent les études, nettement améliorée.⁷

⁶ A ce sujet, nous vous conseillons de consulter les Actes du 1^{er} forum sur le logement non-spéculatif et les communautés ethniques de Montréal, préparé par le R.O.M.E.L., 1988

⁷ Voir à ce sujet, la thèse menée par Diane Auclair, Monoparentale et locataire, département de psychologie, Université Laval, 1987.

⋮

Recommandations

Nous recommandons un partenariat avec la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain afin de livrer au cours de la prochaine décennie la majorité des logements abordables prévus dans l'effort de mises en chantier résidentiels.

Au cours de ces années, de plus en plus de coopératives d'habitation de la première génération auront remboursé leur hypothèque initiale. Or, pour une propriété collective comme une coopérative d'habitation où personne ne peut s'approprier la valeur de la propriété, il n'y a pas de raison pour que le projet coopératif ne soit pas continuellement hypothéqué en fonction des capacités des membres, incluant la rente d'occupation liée à la participation de ceux-ci à la gestion de leur coopérative.

Les coopératives d'habitation à Montréal forment un actif immobilier de plus d'un demi-milliard de dollars. C'est donc dire que l'équité financière qui s'en dégagera d'ici 2014 constitue un formidable levier de développement⁸.

La ville devrait appuyer les efforts de la FECHIMM visant à la création des outils de développement autonome du mouvement : constitution d'un Fonds de développement, mise en place d'un service de développement de projets coopératifs (sous forme d'un GRT dédié exclusivement à la réalisation de projets coopératifs).

Lors d'une rencontre consultative tenue le 19 mai dernier, nous avons demandé aux représentants de la ville s'ils entendaient se montrer ouverts à un tel partenariat avec le milieu coopératif en habitation. Leur réponse fut des plus positives. Nous réitérons donc notre offre d'associer les instances légitimes du mouvement coopératif en habitation à la réalisation de la stratégie de logements abordables.

Notre deuxième recommandation concerne la part de logements abordables et, souhaitons-le, coopératifs qui devraient être incluse dans tous projets de développement domiciliaire sur le territoire montréalais. Nous estimons qu'un minimum de 20% des logements construits devrait être constitué par des logements abordables. Ce seuil devrait constituer une contrainte clairement énoncée au plan d'urbanisme.

L'administration municipale entend rendre publique cet automne sa stratégie de logements abordables, nous lui offrons dès maintenant notre concours afin que nous puissions établir ensemble les paramètres nous permettant d'atteindre ces objectifs communs.

⁸ Une analyse récente établit cette capacité financière à au moins 6017\$ par logement coopératif, Voir dans Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec, Gaudreault, Allan, mai 2004, CQCH.

