



Pour une véritable mixité sociale dans l'arrondissement Ville-Marie

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le Projet immobilier de la rue St-Antoine Ouest

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

Février 2014

Table des matières

FECHIMM : le regroupement des coopératives d’habitation de la métropole	3
Pour une véritable mixité sociale dans l’arrondissement Ville-Marie.....	4
Pour une véritable mixité sociale, les élus de l’arrondissement et de la Ville doivent réaliser leur promesse: la Stratégie d’inclusion de logements abordables pour les promoteurs de projets immobiliers doit devenir obligatoire	5
Dans les cas d’exception où une compensation financière est la formule d’inclusion retenue, des terrains doivent être disponible pour favoriser une inclusion à proximité : une banque de terrains doit être créée	6
Les coopératives d’habitation : des voisins autogérés et responsables.....	6
La différence coopérative : inclusion et prise en charge citoyenne	6
Recommandations	7
Bibliographie	8

FECHIMM : le regroupement des coopératives d'habitation de la métropole

La Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) célèbre en 2013 son 30^e anniversaire. Elle a été fondée en 1983 afin d'être le 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 plus de 460 coopératives membres, la FECHIMM regroupe 75 % des coopératives d'habitation du territoire régional et représente près de 12 000 ménages coopérants. La valeur de l'actif immobilier combiné des membres de la Fédération dépasse le 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 : 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 la promotion du droit au logement et du modèle coopératif en habitation. L'appui offert par la Fédération à ses membres comprend également de la formation favorisant l'autogestion, des regroupements d'achats ainsi que des outils de communication et d'information sur les enjeux de l'heure en habitation et au sein du mouvement.

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 d'une à deux fois par année pour définir les orientations fondamentales de la Fédération. Le conseil d'administration, composé de 9 membres locataires des coopératives, est élu par l'assemblée générale et voit à la mise en œuvre des volontés de l'assemblée en collaboration avec la direction générale de la Fédération. Différents comités travaillent également sur des mandats particuliers et favorisent la participation individuelle tout au long de l'année.

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 faible revenu, 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.

Pour une véritable mixité sociale dans l'arrondissement Ville-Marie

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été mandaté par le conseil municipal de la Ville de Montréal afin de tenir une consultation sur le projet de règlement P-04-047-146, règlement visant à modifier les cartes des densités et des limites de hauteur de l'arrondissement Ville-Marie. La modification touche un quadrilatère précis où est projetée la réalisation d'un projet immobilier à dominante résidentielle de deux tours voisines.

La Fédération n'a pas de recommandations particulières à formuler sur la modification de la hauteur ou de la densité autorisée sur le site du projet. Cependant, considérant le caractère non-obligatoire de l'application de la *Stratégie d'inclusion dans les nouveaux projets résidentiels*, la FECHIMM croit que l'arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal ne devraient pas autoriser cette dérogation sans véritable inclusion de logements sociaux et communautaires au cœur du secteur où est développé le projet.

Comme beaucoup d'acteurs politiques et sociaux, la Fédération promeut une vision du développement urbain basée sur la mixité sociale de nos quartiers. Selon Francine Dansereau, chercheuse à l'Institut national de recherche scientifique (INRS), on considère que la mixité « favorise l'interaction sociale [...] et renforce ainsi la cohésion sociale ». On considère également que la mixité permet d'« éviter la stigmatisation liée au fait d'habiter un lieu ayant mauvaise réputation » en plus de favoriser « l'émulation des couches populaires » (SHQ, 2010; p. 18).

Or, le coût de plus en plus élevé des terrains et du logement compromet la mixité des quartiers montréalais. En effet, la mixité sociale ne peut être rendue possible que par « la diversité des statuts d'occupation et des niveaux de prix des logements » (SHQ, 2010) au sein de la ville. L'idéal doit être poursuivi de manière continue : systématiquement, à chaque nouveau développement immobilier résidentiel, on doit réaliser du logement social et abordable pour les citoyens et travailleurs du centre-ville à faible ou modeste revenu, qui n'ont pas les moyens de se payer les condos nouvellement développés.

Cela fait plusieurs années que les élus municipaux se sont engagés à donner vie à cette vision de mixité sociale. Plusieurs moyens ont même été identifiés afin d'y parvenir. Malheureusement, au cours des dernières années, plusieurs projets résidentiels ont été réalisés au centre-ville de Montréal sans qu'on ne passe de la parole à l'acte. La première phase du projet de Tour des Canadiens, projet porté par le même promoteur que l'actuel projet, est l'un des projets pour lesquels aucune inclusion ne fut effectuée.

La Fédération croit qu'il est urgent que la Ville de Montréal fasse une priorité de se doter des outils et des pouvoirs dont elle a besoin pour que la mixité sociale ne soit pas un vœu pieu.

Pour une véritable mixité sociale, les élus de l'arrondissement et de la Ville doivent réaliser leur promesse: la Stratégie d'inclusion de logements abordables pour les promoteurs de projets immobiliers doit devenir obligatoire

L'un des outils dont la Ville de Montréal s'est dotée en 2005 pour assurer une mixité sociale dans ses quartiers est la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, stratégie qui devait permettre d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme de la ville en matière de logements abordables. Cette stratégie a pour but d'inciter – sans obliger – les promoteurs de projets immobiliers de plus de 200 unités à inclure 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables d'initiative privée (propriétés ou logements locatifs). N'étant toutefois pas obligatoire, cette mesure est plus souvent qu'autrement contournée lorsque la Ville ne bénéficie pas d'un rapport de négociation important envers les promoteurs. On note que trois scénarios semblent se produire lors de la réalisation de nombreux 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.

L'application incertaine de la stratégie d'inclusion rend tout aussi incertaine la mixité sociale de nos quartiers et la concrétisation du plan d'urbanisme. Afin d'assurer la mixité sociale de nos quartiers, la Fédération croit que la stratégie d'inclusion devrait être obligatoire pour tout projet immobilier. Aux élections municipales d'automne 2013, toutes les formations politiques se sont engagées à rendre cette stratégie obligatoire. Rendre cette mesure obligatoire fait consensus tant dans la classe politique que dans les groupes sociaux et communautaires : il doit devenir prioritaire pour les élus d'effectuer les pressions politiques nécessaires afin d'y parvenir.

D'ici à ce que cette stratégie soit devenue obligatoire, le pouvoir de réglementation constitue l'assise du rapport de force de la Ville pour faire respecter les objectifs d'inclusion. Ainsi donc, dans le projet de la rue Saint-Antoine Ouest, la Fédération croit que la Ville doit accorder le changement de réglementation uniquement si une inclusion de *nouveaux* logements sociaux, communautaires et abordables sur site ou à proximité du site est proposée par le promoteur, et ce en calculant 30% (15% logement social et 15% abordable) de l'ensemble des unités condos qui seront construits dans les phases à venir du projet. Précisions ici qu'il doit s'agir de *nouveaux* logements : en effet, on assure une mixité sociale en développant de nouveaux logements sociaux et abordables au fur et à mesure que l'on développe les logements d'autres tenures, à savoir les logements condos. Utiliser un projet de logements coopératifs qui doit être réalisé depuis bientôt 10 ans afin de justifier deux, trois, voire quatre phases de projet de condominiums de luxe relèverait d'un contournement des objectifs de la stratégie. Précisons également que la FECHIMM attend de la Ville qu'elle prévoit un mécanisme permettant de comptabiliser les unités condos issus de phases à venir sur les terrains du promoteur

près des futures tours voisines, à moins qu'une autre dérogation soit nécessaire pour ces futures unités.

Pour les cas d'exception où une compensation financière ou foncière est la formule d'inclusion retenue, des terrains doivent être disponibles à proximité : une banque de terrains doit être créée

Les développeurs de logements sociaux et communautaires se heurtent à plusieurs difficultés pour réaliser leurs projets, et ce, particulièrement dans les quartiers centraux. La disponibilité des terrains et leurs coûts d'acquisition particulièrement élevés constituent un défi de taille au développement d'unités de logement social et communautaire.

Advenant que la compensation financière soit le mode d'application privilégié de la stratégie d'inclusion pour le projet de la rue Saint-Antoine Ouest, il deviendra très difficile d'effectuer un développement de logements communautaires à proximité : les terrains disponibles sont en effet de plus en plus rares. Ce constat est également vrai pour le développement du logement locatif. Ainsi donc, il devient plus qu'urgent de constituer une réserve foncière dédiée au logement social avant que les terrains publics ou parapublics ne soient cédés et utilisés à d'autres fins.

Une telle réserve pourrait augmenter les possibilités de réaliser tout de même – dans les cas exceptionnel d'inclusion impossible sur site – du logement communautaire et social à proximité du site développé.

Les coopératives d'habitation : des voisins autogérés et responsables

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. Lors de la séance d'information de l'OCPM du 28 janvier dernier, il a été dit qu'une inclusion de logements communautaires ou sociaux au sein du projet pourrait susciter « des problèmes de cohabitation ». Il existe certains préjugés en défaveur d'une inclusion du logement communautaire dans les projets immobiliers de condos. Pourtant, contrairement à certaines croyances, les coopératives d'habitation sont des voisins autogérés, responsables et stimulant pour la vie de la communauté.

La différence coopérative : inclusion 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 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.

Recommandations

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

R 1 : Que la Ville s'assure de la réalisation des objectifs de la Stratégie d'inclusion en posant les gestes politiques nécessaires.

R 2 : Que la Ville crée une réserve foncière.

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>].

SHQ. (2010). « Les entretiens sur l'habitat – La mixité socioéconomique en habitation ». Décembre 2010. [En ligne : http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/entretiens_habitat_mixite_socioeconomique.pdf]