



Fédération
des coopératives d'habitation
de Québec, Chaudière-Appalaches

Mémoire

Présenté par la Fédération des coopératives d'habitation de Québec
et Chaudière-Appalaches

À la Communauté métropolitaine de Québec

Dans le cadre de la consultation
sur son projet de vision stratégique du développement

« Coopérer pour - bâtir dans un même esprit. »

Septembre 2004

Introduction

La Fédération des coopératives d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC) remercie la Communauté métropolitaine de Québec de lui donner l'occasion de s'exprimer sur l'important et substantiel projet de vision stratégique du développement de la CMQ qu'elle a déposé en mai dernier.

En fait, ce n'est pas la première fois que notre Fédération s'exprime sur de tels sujets car elle a été étroitement associée aux différentes étapes d'élaboration de la politique d'habitation, ayant participé activement en 1997 et 1998 à la Table de concertation mise sur pied à cette fin. La Fédération a également pu débattre en 1999 et 2000 du processus de consultation via sa participation à la Table «Habitation et qualité de vie» du Carrefour de relance de l'économie et de l'emploi Québec-Vanier (CEDEQ maintenant).

D'entrée de jeu, nous devons signifier que nous n'avons pas été déçus par le projet de vision stratégique. L'objectif de ce mémoire est d'expliquer l'importance d'une telle vision stratégique pour notre Fédération et pour les quelques 3 150 ménages qui vivent dans un logement coopératif sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec. Il vise également à approfondir certains moyens d'actions et en recommander d'autres pour bonifier la vision du développement et la rendre plus efficace sur le terrain.

Le but que nous poursuivons est de collaborer avec nos concitoyens à faire de la Communauté métropolitaine de Québec un habitat urbain à l'échelle humaine, dense mais bien intégré dans son environnement. Nous voulons également faire en sorte, par le biais de la coopération, qu'un plus grand nombre de citoyens accède à la propriété tout en vivant une expérience collective enrichissante pour eux-mêmes et pour la collectivité.

1. Qui sommes-nous ?

La Fédération des coopératives d'habitation regroupe 175 coopératives d'habitation dont 152 sur le seul territoire de la Communauté métropolitaine de Québec. Ses membres coopératifs possèdent un parc total de 3 150 logements. La Fédération compte également 14 membres auxiliaires parmi les OSBL en habitation et touche ainsi un parc supplémentaire de 456 logements sur le territoire de la CMQ.

La Fédération est une «coopérative de coopératives». Elle est le porte-parole de ses membres et leur offre différents services reliés à la formation, à la consultation et à la gestion immobilière. La Fédération compte un Conseil d'administration composé de neuf représentants de coopératives et une équipe de dix-huit employés.

Depuis 1999, grâce à une entente avec le Groupe de ressources techniques SOSACO, la Fédération intervient concrètement dans le développement de nouveaux projets coopératifs avec de nouveaux groupes ou avec des coops existantes.

Voici un bref profil des membres qui résident dans les coops d'habitation de la Communauté métropolitaine de Québec :

- De façon générale, les membres des coops ont le profil suivant : forte présence des femmes (65%) et des familles monoparentales (20%), augmentation des personnes seules, vieillissement de la population, faibles revenus (30% gagnent moins de 15 000\$).
- Le profil des revenus montre que la coop rejoint la clientèle qu'elle a toujours ciblée en priorité, soit les ménages à faible et moyen revenus qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété privée individuelle.
- Les coops constituent des ensembles à mixité socio-économique : jeunes et personnes âgées, familles et personnes seules, personnes avec et sans emploi se côtoient.
- Seulement 40% des ménages reçoivent une forme d'aide au paiement du loyer.
- Le taux d'effort moyen des membres demeure important : 33% pour ceux qui ont une subvention et 27% pour ceux qui ne bénéficient pas de subvention au loyer.
- La participation des membres à la gestion de leur coop (7 heures par mois) de même que le réseau d'entraide bâti avec la Fédération aident à conserver un loyer moyen un peu inférieur au marché : 336\$ avec subvention et 412\$ sans subvention (données de 1997).

Pour réaliser les grands orientations de la vision stratégique

Afin de permettre l'atteinte des orientations de la vision stratégique, les coopératives d'habitation actuelles et futures sont la forme de logement à privilégier. Elles assurent la sécurité d'occupation à ses membres qui les contrôlent démocratiquement. Elles favorisent la formation personnelle des membres. Elles créent des collectivités viables formées de gens réunis autour d'un esprit coopératif et d'une volonté d'entraide.

En favorisant le maintien et le développement d'un habitat résidentiel de qualité offrant un parc de logements diversifiés, financièrement accessibles à toutes les catégories de la population et situés dans un environnement attrayant, l'action du mouvement coopératif est en parfait accord avec le projet de vision. En effet, les coopératives d'habitation contribuent à développer le sens de la communauté et permettent aux citoyens et aux citoyennes d'agir de façon active et responsable.

Il faut cependant s'assurer que les moyens et les ressources déployées pour réaliser cette vision soient à la hauteur et que des zones prioritaires soient clairement identifiées. À l'instar de ce qui se fait en France, il nous apparaît essentiel que le parc immobilier de la CMQ réussisse à atteindre un 20% de logements sociaux et communautaires.

2. Une communauté plus riche

En tant que Fédération qui intervient dans le développement de nouveaux projets immobiliers de type coopératif, nous nous sentons particulièrement concernés par cette importante section du projet de vision.

La richesse d'une communauté est aussi synonyme de diversité culturelle. Actuellement, la formule d'habitation coopérative apparaît comme la meilleure pour accueillir et intégrer de nouveaux immigrants. En effet, les coopératives qui ont vu le jour dans les dernières années favorisent la mixité des ménages, et ce, tant au plan social qu'économique. Le partage des cultures appert comme un gage de succès pour garder nos nouveaux arrivants dans la CMQ.

Recommandation 1

La Fédération recommande que la formule coopérative d'habitation soit reconnue comme prioritaire pour favoriser l'accueil et l'intégration des nouveaux immigrants. Cette mixité interculturelle favorise la stabilité chez les nouveaux arrivants et développe l'ouverture à la différence chez les Québécois d'origine.

Nous sommes en accord avec les orientations proposées. Nous voulons cependant élargir la portée du premier chantier. Le sens de nos recommandations est de souligner que l'habitat est un facteur important pour le maintien de la main-d'œuvre et de tous ces gens qui font de Québec une ville si riche.

Les faits démontrent que les coopératives sont habitées par des personnes de situation économique et sociale différentes. Ces différences et le devoir qu'ont les membres de s'impliquer ensemble dans la gestion d'une coopérative font en sorte que les gens acquièrent de nouvelles aptitudes entrepreneuriales et sociales.

Recommandation 2

La Fédération recommande que la CMQ reconnaisse l'apport des coopératives d'habitation dans l'apprentissage de la culture entrepreneuriale puisque les résidents doivent apprendre à gérer collectivement leur organisation coopérative (conseil d'administration, assemblées générales, comité d'entretien, comité de finance, comité de sélection et d'intégration, etc.).

D'autre part, le maillage intergénérationnel dans les coopératives d'habitation est une autre source d'enrichissement pour les différentes municipalités de la CMQ.

Ainsi, la démonstration de la force que représente une coopérative d'habitation au plan économique n'est plus à faire. Son mode de fonctionnement sollicite une réelle participation de ses membres et permet l'apprentissages et le perfectionnement de compétences telles que, la comptabilité de caisse, la gestion administrative d'un immeuble, la gestion d'une petite entreprise, etc. En bout de ligne, c'est toute la communauté métropolitaine qui bénéficie de ces différentes aptitudes acquises par les concitoyens au sein des coopératives.

3. Une communauté plus solidaire

À la lecture de ce chantier, nous sommes en accord avec les orientations générales. Particulièrement lorsqu'il est question de tendre vers des communautés plus complètes en favorisant : « la mixité des générations et des types de ménages ». Au risque de se répéter, la formule coopérative est celle à retenir pour répondre directement à cette orientation.

La crise du logement n'est plus un secret pour personne. Ces conséquences aussi sont connues et la CMQ doit continuer à tout mettre en œuvre pour enrayer cette problématique. Par des immeubles qui s'intègrent dans la trame urbaine, les logements sociaux et communautaires devraient représenter 20% du marché immobilier.

La Fédération des coopératives d'habitation considère que l'implication de la Communauté métropolitaine de Québec dans le logement coopératif est essentielle et relève encore, malheureusement, de l'exception dans l'ensemble de ses municipalités. Tous les besoins ne sont pas comblés, loin de là, et la CMQ doit s'engager à orienter ses actions vers la réduction des iniquités.

Le mouvement coopératif aimerait souligner ici certaines actions que la Ville de Québec a réalisées ces dernières années et que la CMQ devrait prendre comme modèle pour les prochaines années.

Nous sommes heureux de compter la Ville de Québec parmi nos compagnons de lutte pour obtenir des gouvernements un engagement plus important pour diminuer la part de la population de la CMQ qui paie plus de 30% de ses revenus pour se loger. Devant l'effort financier que doivent consentir les ménages et le taux d'inoccupation des logements, des pressions doivent être faites sur les gouvernements pour qu'ils s'engagent de nouveau dans tous les champs d'action du logement coopératif.

La Ville de Québec, par le biais du programme de revitalisation des vieux quartiers, a investi au cours des quatre dernières années un montant de 3 000 000\$ dans la rénovation de bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation. Près de 50 immeubles appartenant à 30 coopératives (qui ne bénéficiaient pas d'aide gouvernementale) ont pu utiliser le programme depuis 1996. La Fédération est heureuse d'avoir collaboré activement au succès de ce programme en s'assurant que les nombreuses demandes des coopératives soient traitées en fonction des besoins prioritaires et en toute équité pour chacune des coopératives. La Fédération a réuni et consulté régulièrement les coops et a fonctionné par consensus pour déterminer l'échéancier des interventions.

Cependant, comme la Communauté métropolitaine de Québec compte environ 157 coopératives sur son territoire, et que plusieurs d'entre elles nécessitent des interventions, il y a lieu de reconduire cette mesure.

Recommandation 3

La Fédération recommande que la Communauté métropolitaine de Québec, dans le cadre du programme de revitalisation des vieux quartiers, réserve une enveloppe par municipalité pour soutenir la rénovation des immeubles appartenant à des coopératives ne bénéficiant pas d'aide directe de l'État. Par aide directe, il faut comprendre une aide à l'exploitation et non, une aide à la personne pour contribuer au paiement de son loyer.

Recommandation 4

La Fédération demande l'appui de la Communauté métropolitaine de Québec dans sa revendication qu'elle adresse à la Société canadienne d'hypothèque et de logement dans le but d'accorder le droit d'accès aux coopératives qui n'ont plus d'aide continue à l'exploitation, mais seulement une aide pour une partie des ménages (aide à la personne), au programme de subvention pour la revitalisation des vieux quartiers des différentes municipalités. Cette mesure permettrait d'enrayer la problématique causée par des « critères de modestie » (pas assez de financement pour la rénovation il y a 20 ans)

Cette recommandation est d'autant plus importante du fait que le gouvernement fédéral, en attente d'un transfert de son parc de logements vers le Québec (transfert qui semble parfois ne jamais devoir aboutir) n'investit plus directement dans le parc coopératif depuis 1993.

Quant au programme de développement AccèsLogis et Logement abordable, la Communauté métropolitaine de Québec doit absolument faire pression auprès des différents palliers gouvernementaux pour obtenir plus de financement et ainsi réaliser un plus grand nombre de logements sociaux et communautaires. De plus, nous aimerions bien sûr que les montants investis par les municipalités de la CMQ soient plus importants, car ils ne permettent pas la réalisation suffisante d'unités pour répondre aux besoins.

Nous souhaiterions également que la Communauté métropolitaine de Québec demande aux gouvernements de soutenir directement la réalisation de logements pour les familles et personnes seules (volet 1 du programme AccèsLogis). Ceci, afin de répondre d'une part, aux besoins des familles immigrantes et, d'autre part, aux besoins des nombreuses personnes seules d'origine québécoise.

Dans la pratique, la Communauté métropolitaine de Québec devrait prioriser la formule coopérative quand elle soutient les initiatives de « logement social et communautaire » sur son territoire. Nous aimerions que la Communauté métropolitaine de Québec formalise cette pratique dans son énoncé de vision. Il ne faudrait y voir simple coquetterie de groupe d'intérêt, car la propriété coopérative est la seule tenure qui a une influence positive directe sur la sécurité des quartiers (Voir étude conjointe SHQ, SCHL et de la Ville de Montréal sur la sécurité dans les zones d'intervention¹). De plus, la formule coopérative stimule la rénovation des immeubles auprès des propriétaires privés voisins et soutient la prise en charge du milieu par ses résidents.

¹ SCHL, SDM, SHQ, Interventions publiques en habitation, Amélioration de la sécurité, Prévention de la criminalité, L'expérience des quartiers Montréalais, Montréal février 1997

Recommandation 5

En conformité avec les orientations du 2^e chantier, la Fédération recommande que la Communauté métropolitaine de Québec maintienne l'investissement dans des projets coopératifs familiaux et personnes seules (volet 1), lorsqu'elle intervient dans le cadre du programme AccèsLogis.

De même, la CMQ devrait favoriser la formule coopérative dans ses autres interventions visant à assurer la mixité des ménages et des générations.

Les coopératives d'habitation sont souvent confondues avec les HLM et les OSBL en habitation. S'il est vrai que la formule coopérative permet la production de logements accessibles et de qualité dont une partie (moins de 40% globalement) bénéficie d'une forme ou d'une autre de supplément au loyer, les coops sont, contrairement aux HLM, une propriété collective appartenant à des membres de milieux socio-économiques diversifiés. Elles se distinguent également des OSBL par une différence fondamentale : ce sont les membres usagers de la coopérative qui en sont les seuls et uniques gestionnaires et propriétaires. Ce sont des entreprises à parts entières vouées au développement social de leurs membres et des communautés dans lesquelles elles s'intègrent.

Ceci ne veut pas dire que les autres formules n'ont pas leur place. Toutefois, nous croyons que la formule coopérative est celle qui devrait être priorisée pour répondre le plus efficacement à la vision stratégique de la CMQ et de ses concitoyens.

4. Une communauté plus saine et plus durable

Plusieurs enjeux environnementaux sont en cause dans ce chantier tant au niveau de l'eau, de la biodiversité, de l'air, des milieux forestiers que des ressources non renouvelables. Il est urgent de mettre en branle ces pistes d'actions.

La Fédération désire tout de même attirer votre attention sur des revendications que mènent des concitoyens qui sont aussi membres de coopératives. Il s'agit de la fermeture de l'incinérateur. Actuellement, l'ensemble des citoyenNEs et les membres des coopératives d'un secteur de la CMQ doivent vivre avec des conséquences néfastes telles que le bruit, la fumée et les odeurs que produit l'incinérateur de Québec. Impossible pour eux de jouir normalement de leur logement et de leur milieu environnant.

La Fédération appuie les démarches suivantes entreprises par les citoyens et citoyennes :

- Fermer l'incinérateur et éliminer ainsi les substances toxiques (les dioxines et les furanes) libérées par l'incinérateur ;
- Promouvoir le compostage communautaire dont plusieurs projets font leurs preuves (exemple : projet du groupe Éco-Quartier) ;

- Créer des emplois durables dans le domaine des services reliés à la mise en marché, à la recherche et au développement des produits réutilisables, recyclables ou compostables.

Pour nous, l'objectif zéro déchet est la solution à un ensemble de problèmes qui ne seront pas nécessairement faciles à régler. Il s'agit néanmoins d'un des grands défis que la CMQ doit affronter si elle désire vraiment être stratégique.

«Aucune solution pour résoudre le problème des déchets ne sera facile ou bon marché – que nous options pour l'enfouissement pêle-mêle, l'incinération ou le zéro déchet (...) – mais l'art de la prise de décisions est de choisir un ensemble de problèmes qui nous conduit dans la bonne direction» (Connett, 2004).

Recommandation 6

La Fédération recommande que la Communauté métropolitaine de Québec priorise la fermeture de l'incinérateur pour 2015 plutôt que 2024 et que des investissements dans des projets de développement d'alternatives soient mis en place pour atteindre l'objectif du zéro déchet le plus rapidement possible.

Les coopératives d'habitation sont particulièrement sensibles à la qualité de vie urbaine et à la qualité de leur milieu. Pionnières dans la rénovation des quartiers centraux de Québec, ses membres ont dû se battre pour obtenir des parcs pour leurs enfants, empêcher des projets autoroutiers qui auraient détruit leur quartier (la rue Saint-Gabriel dans les années 70) et pour générer des commerces de proximité.

Pour répondre aux orientations identifiées dans le 3^e chantier soit « une communauté plus saine et plus durable », il importe que la CMQ pose des gestes marquants pour développer l'image d'une communauté où il fait bon vivre.

5. Une communauté plus créative

La Fédération regroupe quelques dix coopératives d'habitation réunissant des artistes sous un même toit. Ainsi, ces coopératives qui ont pour objectif premier de fournir un logement, permettent d'offrir des facilités en termes de salles communautaires de production. Nous croyons que la coopérative d'habitation est une formule plus appropriée et plus accessible financièrement que la formule en condo d'artiste.

6. Une communauté mieux aménagée

La Fédération a organisé des rencontres de quartiers durant les trois dernières années. Ces rencontres visaient à ce que les coopératives puissent se connaître entre-elles. De plus, différents enjeux ont été identifiés lors de ces événements. Un des faits saillants était que les membres de coopératives d'habitation dans les quartiers centraux (45% des ménages) considèrent qu'il est essentiel de maintenir la proximité des services.

a) Du point de vue environnemental (tiré du mémoire de Vivre en ville)

L'étalement urbain sans balises et sans limites claires ne permet pas de consolider des quartiers centraux ni de développer efficacement la périphérie des nouvelles villes. Nous recommandons de transformer les infrastructures excédentaires (anciennes écoles, anciennes églises, anciens postes d'essence décontaminés, etc.) en habitation coopérative et d'accroître ainsi la densité d'occupation du territoire urbain.

L'abondance de la « ressource-espace », en Amérique du Nord, favorise la perception générale et collective selon laquelle on peut étendre l'urbanisation de façon quasi illimitée sans graves conséquences. Pourtant, en plus de détruire inutilement des écosystèmes naturels et de bonnes terres agricoles ou d'altérer certains paysages ruraux, cela favorise directement le développement de nos villes et agglomérations selon des modèles inefficients. La consommation d'énergie et les rejets de polluants atmosphériques des villes occidentales (particulièrement nord-américaines) sont très élevés², induits par de longs trajets en automobile pour aller travailler ou subvenir aux besoins quotidiens, par des niveaux croissants de congestion autoroutière, etc., sans parler des coûts collectifs et individuels importants induits par l'étalement urbain.

Quelques **impacts négatifs** de l'étalement urbain :

- Il favorise, collectivement, la consommation élevée de ressources (énergie, argent, espace) et contribue de façon significative à la dégradation de l'environnement (air, eau, écosystèmes) et à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (il engendre donc un « dysfonctionnement structurel » des agglomérations);
- D'un point de vue fonctionnel, il accroît le nombre et la longueur des déplacements résidence-travail et résidence-commerces/services, et favorise la dépendance envers l'utilisation de l'automobile;
- Sur les plans municipal et du développement socioéconomique, il favorise le dédoublement des infrastructures et des services, entraîne la concurrence entre les secteurs périphériques et les secteurs centraux (et même entre les secteurs périphériques) et porte atteinte à la vitalité des quartiers existants;

² Voir notamment *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*, où Newman et Kenworthy montrent une corrélation évidente entre la consommation d'essence et la densité de plusieurs agglomérations à travers le monde.

- Sur le plan plus strictement social, il favorise la ségrégation spatiale des classes et des modes de vie (avec ses grandes zones homogènes) à l'intérieur d'une même agglomération;
- Du point de vue de l'image et de l'identité des collectivités, il porte atteinte à la qualité et à la spécificité des paysages (urbains, périurbains et ruraux) et les uniformise;
- Sur le plan individuel, il induit un mode de vie aussi très coûteux : on estime à environ 20% la part moyenne du budget des ménages américains dédiée au transport³, sans compter le temps perdu dans les congestions et les frustrations engendrées pour les automobilistes.

En résumé, toute collectivité qui aura réussi efficacement à assurer, à long terme, une gestion viable de son territoire et de son urbanisation aura accompli un grand pas, peut-être le plus difficile et le plus important, vers une forme de développement plus durable.

b) Du point de vue architectural

Dans un autre ordre d'idée, il appert important de préserver le patrimoine bâti du Vieux – Québec dont fait partie une quinzaine de coopératives. Pour que la CMQ bénéficie d'un Vieux-Québec en santé, les sommes nécessaires devront aussi être accessibles aux coopératives d'habitation.

7. Une communauté plus accessible

Dans la perspective d'une communauté viable et de qualité, l'amélioration du transport en commun afin qu'il soit efficace, économique et écologique est un incontournable. De plus, si le réseau métropolitain planifie adéquatement l'aménagement de nouvelles pistes multifonctionnelles (marche, patin, bicyclette, etc.), la qualité de vie des concitoyens n'en sera que meilleure.

Conclusion

La Fédération des coopératives d'habitation offre sa collaboration à la Communauté métropolitaine de Québec pour faire le suivi de cette vision stratégique. Elle espère que les commentaires qui précèdent pourront être intégrés dans la vision officielle qui sera bientôt revue par la Communauté métropolitaine de Québec.

³ Peter Calthorpe, *The Next American Metropolis*, 1993.