

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION, UN POTENTIEL À REDÉCOUVRIR



Propositions et recommandations
présentées à la Communauté métropolitaine de Montréal
dans le cadre des consultations sur le Plan métropolitain
d'aménagement et de développement révisé

Novembre 2024



TABLE DES MATIÈRES

RECOMMANDATIONS	3
AVANT-PROPOS : VISION RENOUVELÉE DES COOPS D'HABITATION	4
INTRODUCTION	5
01 / UN CHANGEMENT DE CULTURE, AVANT TOUT	6
02 / DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES, DES VALEURS COMMUNES	7
03 / LE MODÈLE COOPÉRATIF, DES BÉNÉFICES MULTIPLES AU CŒUR DE NOS COMMUNAUTÉS	10
04 / DONNER AUX COOPS, LA PLACE QUI LEUR REVIENT DANS L'AMÉNAGEMENT DES VILLES	17
PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION	22

RECOMMANDATIONS

- 1** Que le PMAD précise la vision de la CMM à l'effet que le modèle d'habitation coopératif est à privilégier pour son caractère social et abordable. *(page 19)*
- 2** Que le PMAD prévoie des cibles spécifiques à l'inclusion des coopératives d'habitation dans la planification métropolitaine à laquelle devront se soumettre les Plans d'urbanisme assujettis. *(page 19)*
- 3** Que le PMAD soutienne l'objectif de 20 % de logements sociaux et communautaires (à l'instar des villes comme Montréal et Longueuil). *(page 19)*
- 4** Que la CMM, dans l'optique de répondre à la présente crise du logement, soutienne l'implantation de fiducies foncières communautaires pour faciliter le développement de logements communautaires. *(page 20)*
- 5** Que la CMM, soutienne les efforts d'offrir, de façon pérenne, des logements abordables et de qualité en militant pour l'allègement du fardeau des taxes municipales dont la proportion atteint une moyenne de 19 % des dépenses dans les coopératives. *(page 21)*
- 6** Que la CMM, ajoute une dimension auto renouvelable à son Fonds du logement social métropolitain, afin d'assurer la pérennité du logement communautaire et social et qu'elle se dote d'objectifs ambitieux en matière de développement et d'acquisition afin d'accélérer la production et l'accroissement du parc immobilier hors marché. *(page 21)*



AVANT-PROPOS : VISION RENOUVELÉE DES COOPS D'HABITATION

MOT DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Dès mon entrée en fonction en novembre 2021, j'ai pris la plume pour parler d'un projet de société qui mettait de l'avant les coopératives d'habitation. Mal connues malgré plus de 50 ans d'histoire, ces dernières doivent être vues comme une des solutions pour régler la crise de l'abordabilité qui sévit partout au Québec, dont dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Dans cette lettre ouverte qui était alors publiée dans les médias aux quatre coins du Québec, je parlais de ce grand projet de société qui a vu naître Hydro-Québec. Ce projet qui a nécessité du courage, mais surtout de la vision, a permis aux Québécois et aux Québécoises de se chauffer à faible coût. Est-ce que l'habitation coopérative, dans une optique d'offrir du logement abordable de façon pérenne, ne serait pas là une suite logique de ce grand chantier amorcé lors de la Révolution tranquille ?

Notre regroupement est le plus grand de son secteur au Québec. En effet, nous représentons 45 % des logements coopératifs de la province. De ce fait, nous constatons jour après jour l'impact positif des coops pour les 13 000 ménages qui habitent ces coops membres chez nous.

Esprit de communauté, démocratie, entraide, résilience... ne sont là que quelques-unes des valeurs portées par notre secteur. Or, ces valeurs se retrouvent toutes d'une façon ou d'une autre dans les visées du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Qui ne veut pas voir sa communauté se développer sous le sceau de l'entraide, voir ses citoyen.ne.s se concerter et prendre des décisions éclairées de façon démocratique ou permettre par ses services de faciliter la résilience de ses citoyen.ne.s ? Chaque ville de la CMM tente, par divers moyens, de développer un esprit de communauté.

Et si la solution était du côté des coopératives d'habitation ? Et si leur développement accéléré et encouragé permettait d'agir comme levier économique et social pour enrichir les communautés où elles se déploient ?

L'ouvrage que vous tenez entre les mains est le fruit d'une réflexion qui vise à vous éclairer sur le potentiel coopératif, à vous proposer une vision renouvelée des coopératives d'habitation.

Bonne lecture !



Patrick Prévile
Directeur général

INTRODUCTION

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) salue l'initiative de la Communauté métropolitaine de Montréal qui, dix ans après sa première version, entreprend la révision de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

La Fédération félicite la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) de vouloir faire figure de modèle en matière d'aménagement durable et résilient pour bâtir une communauté équitable, compétitive, attractive, inclusive et responsable, tel qu'énoncé dans sa Vision stratégique 2050.

De plus, elle adhère pleinement à la vision proposée dans ce Plan qui repose sur trois orientations, quinze objectifs et quarante-huit critères, visant à renforcer l'attractivité du Grand Montréal dans une perspective de développement durable du territoire métropolitain.

Afin de proposer une vision qui va encore plus loin, ce mémoire s'articulera autour de **trois grandes idées** desquelles découleront un ensemble de recommandations.

La Fédération croit :

Que la crise du logement et la réalisation des coopératives d'habitation comme faisant partie de la solution, ne se fera pas sans un changement de culture à l'égard du modèle coopératif.

Que l'approche privilégiée par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est étroitement et naturellement compatible avec le modèle coopératif et que, de ce fait, le PMAD doit lui donner un statut privilégié.

Que les retombées positives et les avantages tangibles à tirer du modèle coopératif en habitation, comme en témoignent les exemples d'expériences réussies, devraient à eux seuls légitimer ce statut particulier revendiqué.

Le modèle de développement urbain nord-américain, influencé par la reconstruction d'après-guerre, a favorisé l'expansion de banlieues centrées sur les centres commerciaux et l'usage de l'automobile pour accéder aux services essentiels. Longtemps, ce modèle a marginalisé le logement social et communautaire, reléguant souvent les projets à s'établir sur des terrains en périphérie, éloignés des services et des transports. À ce sujet, la situation à Laval, bien documentée par la Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement (TROCALL), illustre parfaitement ce défi : les rares espaces disponibles pour les logements sociaux se retrouvent bien souvent aux extrémités de l'île, loin des pôles de services et d'emploi. L'implantation de coopératives dans de tels lieux ne favorise nullement leur plein développement, car elles se retrouvent éloignées des services essentiels, des commerces, et des infrastructures de transport en commun.

Au-delà de ces enjeux concrets de localisation, **ce mémoire appelle à un véritable changement de culture**. Il est essentiel de cesser de considérer les coopératives comme des projets à implanter coûte que coûte, n'importe où, au détriment des conditions qui assurent leur viabilité et leur succès. Il est nécessaire de dépasser la discussion centrée uniquement sur les conditions concrètes de réalisation des coopératives. Il faut les concevoir de manière globale, en tenant compte des milieux de vie qu'elles créent et de leur impact sur la qualité de vie des résidentes et résidents qui décident de s'y installer et de s'y investir.

Pour que les coopératives puissent pleinement remplir leur mission, elles doivent être pensées comme des éléments intégrés aux milieux de vie, offrant aux personnes un accès immédiat aux services, aux commerces, et aux réseaux de transport, en plus d'autres bénéfices qu'elles apportent, comme la cohésion sociale, des milieux de vie sécuritaires et l'*empowerment* citoyen. En créant des communautés inclusives et dynamiques, elles deviennent bien plus qu'une solution à la crise du logement : elles renforcent le tissu social urbain et favorisent une participation active des individus, contribuant ainsi à un développement durable et humain et au rehaussement des conditions de vie pour tous.

C'est donc une revendication en faveur d'un **droit à la ville** que la Fédération formule, en défendant une approche intégrée du logement coopératif dans le tissu urbain.

02 / DES APPROCHES COMPLÉMENTAIRES, DES VALEURS COMMUNES

La Communauté métropolitaine de Montréal base essentiellement le Plan métropolitain d'aménagement et de développement sur une planification intégrée aménagement-transport (PIAT), notamment à travers des aires TOD (Transit-Oriented Development). Ces milieux de vie, pensés pour être à la fois accessibles, dynamiques et écologiques, rejoignent parfaitement la philosophie et le modèle mis de l'avant au sein des coopératives d'habitation. En effet, la mixité sociale, la proximité des services et des transports en commun, ainsi que l'accès à des espaces naturels de qualité constituent autant d'éléments qui renforcent la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance au sein de ces espaces à développer. Ces caractéristiques, déjà bien ancrées dans le modèle coopératif d'habitation, démontrent la pertinence d'intégrer davantage les coopératives dans la réalisation de cette vision métropolitaine du vivre-ensemble.

Ce mémoire vise donc à démontrer cette proximité naturelle, en soulignant les éléments communs aux deux approches :

TRANSPORT ET MOBILITÉ URBAINE DURABLE

APPROCHE PIAT

Priorise la mobilité durable, où les piétons, les transports collectifs, et les infrastructures de transport actif facilitent l'accès aux services de proximité.

MODÈLE COOPÉRATIF

Se fonde sur un mode de vie qui valorise la mobilité active et le transport collectif, pour réduire la dépendance automobile.

Les deux visent une mobilité urbaine fluide en concentrant les populations autour des pôles de transport collectif, réduisant congestion et pollution.





MIXITÉ SOCIALE ET INCLUSION

APPROCHE PIAT

Favorise des milieux de vie dynamiques et inclusifs, intégrant divers types de logements, dont le social et abordable, pour stimuler les interactions sociales.

MODÈLE COOPÉRATIF

Encourage la diversité et la mixité sociale en réunissant différents profils d'individus et de ménages au sein des mêmes immeubles, comme milieux de vie.

Les deux modèles créent des quartiers mixtes, renforçant la cohésion sociale et l'inclusion.

OCCUPATION DURABLE DU TERRITOIRE

APPROCHE PIAT

Combat l'étalement urbain via la densification douce et le développement des espaces vacants, préservant ainsi les terres agricoles et milieux naturels.

MODÈLE COOPÉRATIF

Offre une occupation durable et stable, en garantissant une accessibilité durable par une offre de logement abordable.

Les deux modèles adoptent un développement urbain responsable, équilibrant l'utilisation des ressources naturelles et la demande croissante en logements.





MILIEUX DE VIE COMPLETS ET MIXITÉ DES USAGES

APPROCHE PIAT

Prône une mixité des usages (logements, commerces, services) dans des zones desservies par les transports collectifs, pour des quartiers dynamiques et autonomes.

MODÈLE COOPÉRATIF

À une plus petite échelle, vise à créer des milieux de vie inclusifs et mixtes dans des quartiers dotés de services et commerces.

Les deux approches favorisent des quartiers complets et inclusifs, où la proximité et le vivre-ensemble sont des priorités.

ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

APPROCHE PIAT

Vise la réduction des impacts environnementaux par la protection des espaces naturels, le recyclage de bâtiments, et l'aménagement d'espaces verts.

MODÈLE COOPÉRATIF

Favorise un mode de vie sensible aux valeurs propres au développement durable et des personnes qui ont à cœur ces enjeux.

Les deux approches soutiennent une densification autour des pôles de transport collectif, minimisant l'empreinte carbone et préservant les espaces naturels.



UN MODÈLE QUI RÉPOND À LA CRISE DU LOGEMENT ET REDÉFINIT L'HABITATION

Le Grand Montréal fait face à un déséquilibre marquant : environ 20 % des ménages peinent à accéder à un logement abordable, tandis que les logements sociaux et abordables constituent moins de 10 % du parc locatif, d'après l'Observatoire du Grand Montréal¹. Face à ce défi, la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ) ne se limite pas à plaider pour plus de logements abordables. Elle porte une vision plus vaste, visant à repenser le logement comme levier de transformation sociale. En cultivant mixité sociale, engagement citoyen, et vivre-ensemble, le modèle coopératif dépasse la simple réponse à la crise du logement pour incarner un véritable projet de société.

Dans une lettre ouverte de février 2022, la Fédération soulignait l'**urgence pour le Québec de se doter d'une vision ambitieuse du développement résidentiel au service de ses citoyens**². Une vision s'articulant autour de trois axes fondamentaux :

1 Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptative pour répondre aux besoins évolutifs de la population québécoise.

2 Créer des milieux de vie propices à l'émergence de communautés fortes et engagées dans le mieux-être social

3 Concevoir le logement comme un moteur de création de richesse pérenne au bénéfice des collectivités présentes et futures

Pour la FHCQ, le logement, tout comme d'autres grandes réalisations au Québec, **mérite une vision ambitieuse et durable**. Ce modèle coopératif représente un levier concret et pérenne pour répondre aux défis de demain, tout en enrichissant la société québécoise.

¹ Observatoire du Grand Montréal (2021). Indicateurs vitaux du Grand Montréal, <https://indicateurs-vitaux.cmm.qc.ca/habitation/>

² Patrick Préville (2022, 9 février). Le logement comme projet de société | Le Devoir

UN MODÈLE QUI SOUTIENT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

Les coopératives d'habitation se révèlent être un puissant levier économique, favorisant la rétention de la main-d'œuvre et allégeant les pressions financières des entreprises. D'après une étude récente de KPMG Canada :

9 entreprises sur 10

affirment que la hausse du coût de la vie, particulièrement liée au logement, les oblige à augmenter les salaires, limitant leur compétitivité en matière de recrutement.

86 % des entreprises

estiment que le manque de logements abordables nuit à leur capacité à attirer et retenir des talents.

81 % des entreprises

considèrent cette crise du logement comme une menace économique plus importante que l'inflation.

Les coopératives d'habitation apportent une réponse à cette situation en créant des logements abordables qui allègent la pression financière sur les entreprises, augmentent le pouvoir d'achat des ménages, et encouragent l'établissement durable des travailleurs près des lieux d'emploi.

En investissant dans le logement communautaire, on constate un effet multiplicateur : chaque dollar investi dans le logement social et communautaire génère 2,30 \$ en activités économiques, tout en favorisant la création d'emplois locaux dans divers secteurs, comme la construction et les services connexes³.

Les coopératives sont donc **bien plus qu'une solution à la crise du logement** ; elles participent activement à la construction d'une économie solide et résiliente, alignée sur les besoins des entreprises et des travailleurs.

³ Des logements sociaux pour reconstruire notre économie — Fondation Lucie et André Chagnon

UN MODÈLE QUI SOUTIENT DES MILIEUX DE VIE DURABLES

Les coopératives d'habitation jouent un rôle clé dans la création de milieux de vie durables et résilients, apportant des bénéfices économiques et sociaux concrets à ses coopérants, mais aussi à la société en général. Elles contribuent à l'émergence de quartiers dynamiques où la cohésion sociale et l'engagement citoyen sont renforcés, en phase avec les priorités urbaines, telles que présentées dans le PMAD.

Au cœur de leur mission, les coopératives construisent des communautés où la proximité et l'accessibilité des services permettent de vivre, travailler, consommer et se divertir sans devoir s'éloigner de chez soi. Ce modèle s'intègre parfaitement dans les concepts de «quartier des 15 minutes», les TOD (développements axés sur les transports en commun) ou les POD (Pedestrian Oriented Development). La **coopérative de solidarité Havre du Petit village de Repentigny** en est un exemple parlant : située dans une zone TOD à proximité de services essentiels (CLSC, polyclinique, transports en commun), elle montre comment une densification intelligente sert les besoins de la communauté.

Cette organisation territoriale bien pensée a aussi des effets positifs sur la mobilité et l'environnement. En réduisant les distances entre résidence, travail et services essentiels, elle encourage l'adoption de transports actifs et collectifs.

Un tel aménagement contribue à diminuer l'empreinte environnementale tout en répondant aux défis urbains contemporains, créant ainsi des milieux de vie à la fois durables et attractifs pour les résident.e.s.



UN MODÈLE QUI FAVORISE L'ENGAGEMENT CITOYEN

Les coopératives d'habitation constituent un puissant vecteur d'engagement citoyen qui transforment profondément l'expérience des coopérant.e.s dans leur rapport au logement et à la citoyenneté, car ceux-ci deviennent partie prenante de leur milieu de vie. Concrètement, leur participation à la vie collective devient plus stimulante, car les retombées sont concrètes et se vivent sur une base quotidienne. Cet engagement se manifeste notamment dans leur implication au sein de leur coopérative : en 2022, les membres consacraient en moyenne 14 heures par mois aux activités et à la gestion de leur coopérative. Plus remarquable encore, plus de 22 % y consacraient 20 heures ou plus⁴.

Globalement, cela contribue à former des citoyen.ne.s plus engagé.e.s dans leur collectivité et ceci est indéniablement bénéfique pour toute la société.



UN MODÈLE QUI RENFORCE L'USAGE DU TRANSPORT COLLECTIF

Les membres des coopératives d'habitation incarnent un mode de vie résolument écoresponsable, notamment à travers leur préférence marquée pour le transport en commun. Cette orientation reflète des valeurs fondamentales qui se reflètent dans le PMAD : conscience écologique, volonté de réduire l'empreinte environnementale, engagement dans le partage du territoire et du bien commun, ainsi qu'une participation citoyenne active et responsable⁵. Comme le rappelle Vivre en ville :

«Ça prend un bon réseau de transport en commun pour avoir accès aux meilleurs emplois, aux lieux d'éducation, pour participer pleinement au développement de la collectivité quand on n'a pas les moyens d'ajouter une voiture dans un budget serré (ou pas la capacité de la conduire). Donner le choix du transport en commun à de plus en plus de monde, c'est une mesure autant sociale qu'économique.⁶»

⁴Confédération québécoise des coopératives d'habitation. (2021.). Enquête socioéconomique auprès des coopératives d'habitation du Québec https://cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2022/07/CQCH_Enquete_Socioeconomique_WEB_sans-annee.pdf

⁵Caroline Senneville et Simon-Mathieu Malenfant (2014, 7 mai). Le transport, ça doit être collectif. Le Devoir.

⁶Vivre en Ville. (n.d.). Le transport collectif, une priorité nationale. Dans Dossiers | Carrefour Vivre en Ville. Récupéré de <https://vivreenville.org>

UN MODÈLE QUI CULTIVE UNE SENSIBILITÉ AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le rapport à l'environnement et à l'écologie constitue une caractéristique distinctive des membres des coopératives d'habitation. Leur mode de vie collectif intègre naturellement des pratiques écologiques : gestion du compost et du recyclage, entretien de jardins communautaires et valorisation des espaces communs. Cette conscience environnementale s'inscrit dans la philosophie même du modèle coopératif, où responsabilisation et prise en charge collective sont fondamentales.

Plusieurs initiatives sont menées chaque année au sein des coopératives, à titre d'exemples : aménagements de potager urbain et irrigation écoresponsable, installation de supports à vélos, projets d'agriculture urbaine, serre à semis. La Fédération a d'ailleurs un comité de transition écologique qui favorise les échanges et les bonnes pratiques. Le fonds municipal vert, le service d'écologie urbaine de Montréal et le Centre de transformation du logement communautaire font partie des différentes instances avec lesquelles la FHCQ collabore afin de soutenir et encourager l'engagement des coopérant.e.s vers un développement durable des communautés et de leur milieu de vie.

Cette sensibilité aux enjeux de développement durable semble corrélée avec le niveau de la scolarisation des membres⁷ : 21 % détiennent un diplôme d'études secondaires, 35 %, un diplôme collégial ou professionnel et 40 %, un diplôme universitaire. Au-delà de ces statistiques, le modèle coopératif ne se contente pas de refléter des valeurs environnementales, il les renforce activement à travers la mixité sociale qu'il génère.

UN MODÈLE QUI RENFORCE LA MIXITÉ SOCIALE

Les coopératives d'habitation constituent de véritables microcosmes de diversité sociale. Les milliers de personnes et de ménages qui choisissent d'y faire leur vie développent inmanquablement un fort enracinement communautaire, créant des espaces de vie qui favorisent une intégration sociale inclusive. Cette diversité se reflète dans la composition des coops : 66 % de femmes, 40 % de diplômés universitaires, 16 % de résident.e.s ayant un statut de citoyenneté autre que canadien, et une mixité générationnelle avec 36 % des membres âgés de 35 à 54 ans⁸.

^{7,8} Confédération québécoise des coopératives d'habitation. (2021.). Enquête socioéconomique auprès des coopératives d'habitation du Québec https://cooperativehabitation.coop/wp-content/uploads/2022/07/CQCH_Enquete_Socioeconomique_WEB_sans-annee.pdf



Malgré ce portrait exprimant la diversité et la richesse des profils des coopérant.e.s, il existe encore des préjugés en défaveur d'une inclusion du logement communautaire dans les projets immobiliers de condominiums. Pourtant, les coopératives d'habitation se révèlent être des voisins exemplaires : autogérés, responsables et stimulants pour la vie de la communauté. À Montréal, la coopérative du Gorille en est un bon exemple. Située au 7^e et dernier étage d'un immeuble, ses membres partagent harmonieusement l'espace avec des condos et une épicerie, démontrant la viabilité de cette cohabitation.

Les impacts du logement communautaire dépassent largement le cadre résidentiel. Par exemple, en milieu plus rural, elles constituent souvent la seule option locative pour les aîné.e.s et les jeunes. De plus, les études confirment que le logement communautaire renforce les liens de voisinage, améliore la qualité de vie et la santé des résident.e.s, tout en facilitant l'intégration sociale grâce à la mixité socioéconomique (Bouchard et Gagnon, 1998; FOHM, 2003)⁹.

EXEMPLE CONCRET

Village Cloverdale (Pierrefonds-Roxboro)

Parmi les nombreuses réussites du modèle coopératif, l'amélioration de la sécurité et de la qualité de vie dans les quartiers ressort comme un accomplissement majeur, reconnu tant par les résident.e.s que par les acteurs communautaires et politiques. Le cas de Cloverdale¹⁰ illustre de manière éloquentte cette capacité de transformation sociale.

Les membres de longue date de la coopérative sont les témoins privilégiés d'une métamorphose remarquable. D'un secteur autrefois stigmatisé par la présence de gangs de rue et une réputation peu enviable, Cloverdale s'est transformé en un exemple de réussite communautaire.

⁹ Bouchard, M. J. (2009). L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années. *Revue internationale de l'économie sociale*, (313), 58–70. <https://doi.org/10.7202/1020923ar>

¹⁰ http://www.groupecdh.com/uploads/1/1/0/1/110146675/cdh_coopcloverdale_150716.pdf

Comme en témoigne l'ancien député provincial Pierre Marsan, qui a suivi cette évolution pendant ses vingt années de mandat : *« Le fait que les citoyens se soient pris en charge a eu un impact déterminant. Cloverdale, qui jadis n'avait pas bonne presse, ne fait plus aujourd'hui la manchette pour des problèmes de violence. C'est devenu un véritable joyau dans une couronne. Notre plus grande chance a été la volonté des résidents de Cloverdale de devenir des coopérateurs, ce qui a créé un rayonnement significatif dans toute la circonscription. »*

Cette transformation illustre comment l'engagement collectif et la responsabilisation citoyenne, au cœur du modèle coopératif, peuvent catalyser des changements sociaux profonds et durables dans un quartier.



La coopérative Cloverdale est la plus importante au Canada. Située à l'extrémité Est de Pierrefonds-Roxboro, elle mérite bien son nom. Elle regroupe 58 immeubles totalisant 866 appartements permettant de loger près de 4 000 résident.e.s. Une microsociété formée de personnes issues de diverses communautés culturelles, lesquelles ont édifié un projet collectif profitant à toute la société. Les résident.e.s de Cloverdale ont pu développer un milieu de vie à leur image : logements adaptés pour familles nombreuses, mise en place d'une garderie pour enfants, entente avec la société de transport pour l'ajout d'un arrêt au centre du Village, etc.

DONNER AUX COOPS, LA PLACE QUI LEUR REVIENT DANS L'AMÉNAGEMENT DES VILLES

Les arrimages entre le modèle coopératif et les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), conjugués aux bénéfices avérés du logement collectif, mettent en évidence la pertinence du modèle coopératif dans la planification urbaine.

Cependant, la Fédération constate que cette valeur ajoutée n'est pas suffisamment reconnue dans le plan révisé de la CMM, **celle-ci accordant peu de place au modèle coopératif**. En effet, bien que le PMAD fixe des cibles¹¹ ambitieuses en matière de logement social et abordable sur l'ensemble de son parc locatif, aucun statut distinct n'est accordé aux coopératives d'habitation, malgré leurs caractéristiques particulièrement adaptées aux espaces de type TOD.

Par conséquent, la **Fédération recommande que la CMM accorde une place plus importante aux coopératives d'habitation comme modèle de développement locatif dans sa planification urbaine**. Leur inclusion, particulièrement dans les zones et aires TOD, représente un atout majeur : comme démontré précédemment, la formule coopérative s'aligne naturellement avec les objectifs d'une approche PIAT, tout en générant une valeur ajoutée bien documentée. Les coopératives d'habitation s'affirment ainsi comme des acteurs incontournables de ce type de développement.

CIBLES

Constat

La CMM adopte une approche de l'abordabilité définie par le seuil de 30 % ou plus du revenu brut consacré au logement, selon Statistique Canada. Selon cette définition, dans le Grand Montréal, 220 000 ménages locataires, soit 27 % des ménages locataires, se retrouvent dans cette situation. Dans les aires TOD du Grand Montréal, environ 134 500 ménages locataires, soit 38 % de l'ensemble des ménages locataires, éprouvaient des problèmes d'abordabilité du logement en 2016.

Ainsi, en se basant sur les récentes données du loyer médian du marché (LMM)¹², en deux ans, soit de 2022 à 2024, le loyer médian pour une unité de 3 chambres a subi une augmentation de près de 17 %. Cette augmentation est loin de suivre le pourcentage de l'augmentation moyenne des salaires de 3,7 %.¹³

¹¹ La cible prévue pour l'ensemble de la CMM pour 2056 s'établissant à 20 % (comparativement à 9,6 % en 2021) (p. 111).

¹² Loyers médians du marché (LMM) – Société d'habitation du Québec

¹³ Salaires au Québec | Une hausse de 3,7 % attendue en 2024 | La Presse

Et, une part importante des logements nouvellement construits ne sont pas abordables, une situation amplifiée par la hausse des coûts de construction et des délais réglementaires.

En 2022, en assumant un niveau de vie acceptable, 360 000 ménages avaient un revenu résiduel négatif après avoir payé leurs besoins essentiels incluant le logement, engendrant un déficit social de 3,6 G \$¹⁴.

Il est donc urgent d'investir davantage dans le logement social et communautaire, dont les coopératives d'habitation, afin de redonner un peu d'air aux ménages québécois qui peinent de plus en plus à boucler les fins de mois. En somme, les coops contribuent à bâtir des communautés plus justes et équitables, mais aussi plus riches économiquement et socialement.

VISION DE LA FÉDÉRATION

La Fédération préconise une vision plus complète et tangible de l'abordabilité, estimant que l'application stricte de la définition actuelle sous-estime les besoins réels en matière de logement social et abordable au sein du parc locatif. Par conséquent, elle propose que la CMM aille au-delà des cibles établies dans le PMAD, et **qu'elle endosse l'objectif d'atteindre 20 % de logements communautaires et sociaux d'ici 15 ans afin de mieux répondre aux besoins et d'accroître son offre en cette matière.**

La Fédération souhaite non seulement une augmentation de cette offre, mais également une reconnaissance particulière du modèle coopératif comme forme de logement à privilégier dans les contextes TOD.

La Fédération salue l'ambition de la CMM de hausser ses cibles en matière de logement social et abordable, y voyant une opportunité stratégique pour promouvoir le modèle coopératif en complément des initiatives de logements sociaux existantes. Les coopératives d'habitation, par leur capacité à créer des milieux de vie denses, mixtes et inclusifs, tout en maintenant une offre locative abordable, constituent un véhicule privilégié pour l'atteinte de ces cibles. Toutefois, le PMAD ne formule pas de propositions spécifiques pour encourager certains types de développements plutôt que d'autres dans les secteurs visés.

¹⁴ Base-de-faits-et-indicateurs-sur-le-logement.pdf, Centraide du Grand Montréal, 2023

Bien que le PMAD reconnaisse l'apport des coopératives d'habitation comme parties prenantes dans l'augmentation de l'offre de logements sociaux et abordables, il demeure insuffisamment explicite quant au rôle potentiel de ce modèle comme solution à la crise du logement abordable. La Fédération estime que les coopératives d'habitation devraient être explicitement identifiées comme une solution clé pour l'atteinte des objectifs du PMAD en matière de logement social et abordable.

RECOMMANDATION 1

Que le PMAD précise la vision de la CMM à l'effet que le modèle d'habitation coopératif est à privilégier pour son caractère social et abordable.

RECOMMANDATION 2

Que le PMAD prévoie des cibles spécifiques à l'inclusion des coopératives d'habitation dans la planification métropolitaine à laquelle devront se soumettre les Plans d'urbanisme assujettis.

RECOMMANDATION 3

Que le PMAD soutienne l'objectif de 20 % de logements sociaux et communautaires (à l'instar des villes comme Montréal et Longueuil). Objectif partagé lors des Journées d'études d'études : *Perspectives internationales sur le logement social et communautaire : S'inspirer de solutions pour le Québec*, qui regroupaient les principales organisations du secteur de l'habitation sociale.¹⁵



¹⁵ journeesetude2024-rapport-web.pdf

FINANCEMENT ET PARTENARIAT

Constat

L'atteinte des cibles de logements sociaux et abordables établies par le PMAD repose sur une stratégie de financement multipartite. Bien que le soutien financier des gouvernements demeure essentiel, il n'est plus suffisant à lui seul. Face à la crise du logement qui frappe de plein fouet les Québécois.e.s, force est de constater que l'accroissement de l'offre de logements abordables ne se fera pas sans l'inclusion de nouvelles initiatives et de nouveaux partenariats.

Vision de la Fédération

La recherche de financement doit s'orienter vers de nouveaux modèles innovants, adaptés aux réalités du territoire et des populations qu'ils desservent. Il est impératif d'accorder davantage de place aux innovations financières et législatives, tout en offrant une plus grande flexibilité réglementaire aux initiatives émanant des promoteurs et des divers porteurs de projets. Les réalisations de la Société de développement Angus et de l'organisme UTILE dans le domaine du logement étudiant illustrent parfaitement le potentiel de ces approches novatrices.

Dans cette optique, la Fédération préconise l'établissement de partenariats non traditionnels. À ce titre, elle a notamment recommandé, dans le cadre de la consultation publique sur le PUM 2050, que la Ville de Montréal soutienne l'implantation de fiducies foncières, recommandation qu'elle réitère dans ce mémoire.

RECOMMANDATION 4

Que la CMM, dans l'optique de répondre à la présente crise du logement, soutienne l'implantation de fiducies foncières communautaires pour faciliter le développement de logements communautaires. Ce modèle, en phase avec les principes d'équité, de diversité et d'inclusion, devrait être priorisé.



RECOMMANDATION 5

Que la CMM, soutienne les efforts d'offrir, de façon pérenne, des logements abordables et de qualité en militant pour l'allègement du fardeau des taxes municipales dont la proportion atteint une moyenne de 19 % des dépenses dans les coopératives.



La réduction de la charge fiscale pour les coopératives, bien qu'elle diminuerait des revenus aux municipalités, aurait toutefois l'avantage non-négligeable d'engendrer une activité économique nouvelle et en santé en dynamisant les communautés et en soutenant par le fait même, la pérennité de son projet coopératif.



RECOMMANDATION 6

Que la CMM, ajoute une dimension auto renouvelable à son Fonds du logement social métropolitain, afin d'assurer la pérennité du logement communautaire et social et qu'elle se dote d'objectifs ambitieux en matière de développement et d'acquisition afin d'accélérer la production et l'accroissement du parc immobilier hors marché.



Tel que déposé lors des Journée d'études, la création d'un fonds qui recyclerait constamment les prêts accordés aux projets pourrait prendre plusieurs formes et se matérialiser en plusieurs types de prêts, termes, et taux.

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION

MISSION

Représenter et défendre les intérêts des coopératives d'habitation, les accompagner et les soutenir pour relever le défi de l'auto-gestion démocratique, et contribuer à leur développement.

VISION

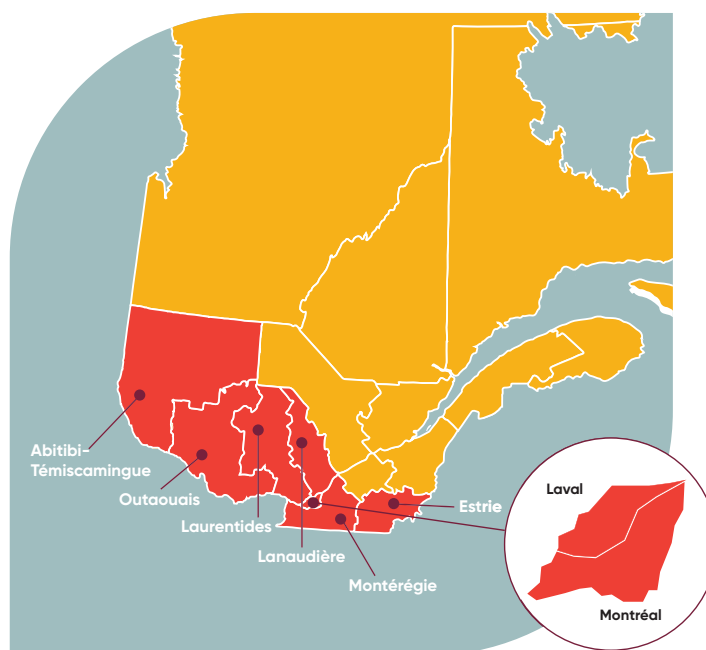
Transformer le secteur de l'habitation au Québec, une coop à la fois.

À PROPOS DE LA FHCQ

Avec ses 480 membres, la FHCQ est la plus grande fédération d'habitation coopérative du Québec. Représentant au-dessus de 13000 ménages coopérants, elle regroupe près de 45 % des logements coopératifs du Québec. 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 du Québec. Elle constitue la deuxième plus grande fédération au Canada.

La Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), anciennement connue sous le nom de Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), a été fondée en 1983.

La Fédération est la voix officielle du mouvement coopératif en habitation au Québec.



La FHCQ est aujourd'hui présente dans 8 régions administratives.